



**PERATURAN DAERAH KABUPATEN KUTAI KARTANEGARA
NOMOR 10 TAHUN 2007**

TENTANG

**KETENTUAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DALAM WILAYAH
KABUPATEN KUTAI KARTANEGARA**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KUTAI KARTANEGARA,

- Menimbang :**
- a. bahwa untuk menata pembangunan agar sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota dan pembangunan yang berwawasan lingkungan perlu dilakukan penerbitan dan penataan bangunan dalam wilayah Kabupaten Kutai Kartanegara;
 - b. bahwa dalam rangka menjamin keselamatan masyarakat dan guna tercapainya keserasian dan kelestarian lingkungan, dipandang perlu adanya penerbitan dan pengaturan atas pelaksanaan mendirikan, memanfaatkan dan menghapus bangunan;
 - c. bahwa Peraturan Daerah Kabupaten Kutai Nomor 13 Tahun 1998 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dirasakanan sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan sekarang;
 - d. bahwa untuk melaksanakan sebagaimana huruf c diatas, perlu adanya pengaturan tata letak bangunan, keindahan dan kelestarian lingkungan, yang diatur dalam suatu Peraturan Daerah.
- Mengingat :**
1. Undang-Undang RI Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang RI Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 352) sebagai Undang-Undang;
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

3. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1980 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1980 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3186);
4. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3699);
6. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
7. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 27; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3470);
8. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501);
9. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
10. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah Dan Kewenangan Propinsi Sebagai Daerah Otonomi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3852);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2002 tentang Perubahan Nama Kabupaten Kutai Menjadi Kabupaten Kutai Kartanegara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 13);
13. Peraturan Daerah Kabupaten Kutai Nomor 27 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah Kabupaten Kutai (Lembaran Daerah Kabupaten Kutai Nomor 24);
14. Peraturan Daerah Kabupaten Kutai Kartanegara Nomor 17 Tahun 2004 tentang Restrukturisasi Lembaga Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Kutai Kartanegara Nomor 19);

Dengan Persetujuan Bersama

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN KUTAI KARTANEGARA
dan
BUPATI KABUPATEN KUTAI KARTANEGARA**

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG KETENTUAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DALAM WILAYAH KABUPATEN KUTAI KARTANEGARA

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Kutai Kartanegara ;
2. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah beserta Perangkat Daerah Otonom yang lain sebagai Badan Eksekutif Daerah;
3. Bupati adalah Bupati Kutai Kartanegara;
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Kutai Kartanegara;
5. Pemerintah Kabupaten adalah Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara;
6. Peraturan Daerah adalah Peraturan Daerah Kabupaten Kutai Kartanegara;
7. Dinas Pekerjaan Umum yang selanjutnya disingkat Dinas PU adalah Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Kutai Kartanegara;
8. Kepala Dinas Pekerjaan Umum yang selanjutnya disingkat Kepala Dinas PU adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Kutai Kartanegara;
9. Kantor Satuan Polisi Pamong Praja adalah Kantor Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Kutai Kartanegara;
10. Petugas adalah seseorang yang ditunjuk dalam lingkungan Dinas Pekerjaan Umum untuk mengawasi pembaharuan dan atau bangunan;
11. Perencana Bangunan adalah seseorang atau sekelompok ahli dalam bidang arsitektur yang memiliki ijin bekerja;
12. Perencana Struktur adalah seorang ahli atau sekelompok ahli dalam bidang struktur/konstruksi bangunan yang memiliki ijin bekerja;
13. Perencana Instalasi dan Perlengkapan Bangunan adalah seorang atau sekelompok ahli dalam bidang instalasi dan perlengkapan bangunan yang memiliki ijin bekerja;

14. **Direksi Pengawas** adalah seorang atau sekelompok ahli/badan yang bertugas mengawasi pelaksanaan pekerjaan membangun atas penunjukan pemilik bangunan sesuai dengan ketentuan ijin membangun;
15. **Pemborong** adalah seorang atau badan yang melaksanakan kegiatan membangun atas penunjukan pemilik bangunan sesuai dengan ketentuan ijin;
16. **Pengkaji Tekhnis Bangunan** adalah seorang atau sekelompok ahli/badan yang bertugas mengkaji kelayakan bangunan dalam segala aspek tekhnisnya;
17. **Garis Sempadan Pagar** yang selanjutnya disingkat **GSP** adalah garis sempadan yang di atasnya atau sejajar dibelakangnya dapat dibuat pagar yang ditetapkan rencana kota;
18. **Garis Sempadan Bangunan** yang selanjutnya disingkat **GSB** adalah Garis yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan kearah GSP yang ditetapkan dalam rencana kota;
19. **Perpetakan** adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan yang sesuai dengan rencana kota.

BAB II KETENTUAN ADMINISTRASI

Bagian Pertama ADMINISTRASI PERIJINAN

Pasal 2

Bupati mempunyai kewenangan :

1. Menerbitkan ijin sepanjang persyaratan teknis dan administratif sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;
2. Memberikan ijin atau menentukan lain dari ketentuan- ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini, dengan mempertimbangkan ketertiban umum, keserasian lingkungan, keamanan jiwa manusia serta mempertimbangkan pendapat para ahli ;
3. Menetapkan sifat atau tingkat nilai ijin yang diterbitkan ;
4. Menerbitkan surat ijin bekerja para pelaku teknis pembangunan ;
5. Mengatur lebih lanjut hal- hal khusus dalam suatu perencanaan dan atau pelaksanaan pembangunan suatu lingkungan ;
6. Menghentikan atau menutup kegiatan di dalam suatu bangunan yang dinilai belum dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada huruf a pasal ini, sampai yang bertanggung jawab atas bangunan tersebut memenuhi persyaratan yang ditetapkan ;
7. Dapat memerintahkan pemilik pekarangan untuk meninggikan atau merendahkan pekarangan sehingga serasi dengan sarana dan prasarana lingkungan yang ada ;
8. Memerintahkan untuk melakukan perbaikan- perbaikan terhadap bagian bangunan, bangun- bangunan dan pekarangan ataupun suatu lingkungan untuk pencegahan terhadap gangguan kesehatan dan keselamatan jiwa manusia;
9. Berwenang memerintahkan, menyetujui atau menolak dilakukannya pembangunan, perbaikan atau pembongkaran sarana atau prasarana lingkungan oleh pemilik bangunan atau tanah ;
10. Menetapkan pembebasan terhadap keputusan peruntukkan sebidang tanah yang ternyata dalam batas waktu 5 tahun keputusan peruntukan tersebut belum dapat dilaksanakan ;
11. Dapat menetapkan kebijaksanaan terhadap lingkungan khusus atau lingkungan yang dikhususkan dari ketentuan- ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dengan mempertimbangkan keserasian lingkungan dan atau keamanan negara ;
12. Dapat menetapkan bangunan tertentu untuk menampilkan arsitektur berkultur Indonesia.

Pasal 3

Bupati menetapkan :

1. Prosedur dan persyaratan serta kriteria teknis tentang jenis, penampilan bangun- bangunan ;

2. Sebagian bidang pekarangan atau bangunan untuk penempatan, pemasangan dan pemeliharaan prasarana atau sarana lingkungan kota demi kepentingan umum ;
3. Kebijakan teknis secara khusus terhadap bangunan yang sebagian lahannya ditetapkan untuk digunakan bagi kepentingan umum.

Pasal 4

Walikota atau petugas yang ditunjuk menjalankan tugasnya berwenang memasuki halaman pekarangan dan atau bangunan.

Bagian Kedua KLASIFIKASI BANGUNAN

Pasal 5

(1) Menurut fungsinya, bangunan di wilayah Kabupaten diklasifikasikan sebagai berikut :

A. Bangunan Rumah Tinggal dan sejenisnya :

1. Rumah Tinggal Biasa

Rumah Tinggal Biasa adalah Bangunan yang digunakan bagi Penghunian tunggal termasuk Rumah Gandeng tetapi bukan flat.

2. Rumah Tinggal Luar Biasa

Rumah Tinggal Luar Biasa adalah bangunan rumah tinggal yang bukan merupakan rumah tinggal biasa dan atau rumah gandeng yang digunakan bagi penghuni lebih dari satu rumah tangga (flat) termasuk gedung pertemuan, Lingkungan perumahan, Rumah penginapan, Rumah tumpangan (kost) dan Hotel.

3. Rumah Tinggal Bergabung

Rumah Tempat Tinggal bergabung adalah bangunan toko dan perumahan, kantor dan perumahan gudang, perumahan pabrik dan perumahan yang digunakan bagi penghuni dari yang menghuni (toko, kantor, gudang dan pabrik).

B. Bangunan Umum ;

1. Bangunan Peribadatan ;

2. Gedung- gedung / Balai Umum atau Pertemuan, Gedung Perpustakaan, Gedung Museum dan Pameran Seni, Gedung Olah Raga, Stasiun dan sejenisnya

3. Gedung kesenian dan gedung- gedung lain yang dipergunakan untuk pameran foto- foto, lukisan/ gambar atau film.

C. Bangunan Perniagaan ;

Bangunan Perniagaan adalah bangunan atau sebagian dari bangunan yang mendapat IMB dari yang berwajib terdaftar sebagai atau untuk niaga, termasuk warung kopi, rumah makan, bar/ diskotik/ klub malam, ruang jualan, bengkel sepeda motor/ mobil, bengkel pelayanan, depot bensin dan sejenisnya.

D. Bangunan Pendidikan :

Bangunan pendidikan adalah bangunan yang digunakan untuk kegiatan pendidikan atau sejenisnya (sekolah- sekolah, gedung-gedung lembaga pendidikan, bengkel latihan kerja, Laboratorium, dan sebagainya).

E. Bangunan Industri :

Yang dimaksud dengan bangunan industri adalah bangunan atau bagian dari bangunan dimana arang- arang atau bahan- bahan dibuat/ diselesaikan, disimpan , dijualbelikan tetapi bukan bangunan toko atau gedung yang diharuskan mendapat ijin mendirikan bangunan sebagai industri;

F. Bangunan Kelembagaan/ Perkantoran :

Bangunan Kelembagaan / Perkantoran adalah bangunan yang digunakan bagi maksud urusan administrasi perdagangan dan jasa tetapi bukan toko, Gudang dan Pabrik, termasuk Kantor, Rumah Sakit, Gedung Lembaga Permasalahan, Bank, Studio, Pemancar, Pasar Bursa, Biro Perjalanan dan sejenisnya;

G. Bangunan - Bangunan Khusus Tidak Diklasifikasikan.

Yang dimaksud dengan bangunan- bangunan khusus tidak diklasifikasikan adalah bangunan atau bagian bangunan yang tidak termasuk dalam klasifikasi bangunan, untuk kepentingan peraturan ini akan diadakan klasifikasi oleh Kepala Dinas Permukiman dan Pengembangan Kota untuk menentukan salah satu kelas dari klasifikasi bangunan yang paling mendekati sesuai dengan penggunaannya/ fungsinya.

(2) Menurut umurnya, bangunan di wilayah Kabupaten diklasifikasikan sebagai berikut :

a. Bangunan Permanen :

Yang dimaksud dengan bangunan permanen adalah bangunan yang telah diperhitungkan keawetan koonstruksi maupun kekuatannya serta berfungsi untuk jangka waktu yang lama, yaitu bangunan dengan pondasi batu, dinding batu bata, tiang beton/ baja/ kayu;

b. Bangunan Semipermanen :

Yang dimaksud dengan bangunan semi permanen adalah bangunan yang telah diperhitungkan kekuatan dan keawetan konstruksi maupun bahannya, serta fungsinya untuk jangka waktu tertentu, yaitu bangunan dengan pondasi batu/ kayu, dinding papan dan tiang kayu;

c. Bangunan Non Permanen (sementara) :

Yang dimaksud dengan bangunan non permanen (sementara) adalah bangunan yang konstruksinya maupun bahannya berfungsi sementara, termasuk bangunan direksi ket dan sejenisnya.

(3) Menurut lokasinya, bangunan di wilayah Kabupaten diklasifikasikan sebagai berikut :

- a. bangunan di tepi jalan arteri ;
- b. bangunan di tepi jalan kolektor ;
- c. bangunan di tepi jalan antar lingkungan (lokal) ;
- d. bangunan di tepi jalan lingkungan ;
- e. bangunan di tepi jalan desa ;
- f. bangunan di tepi jalan setapak.

(4) Menurut ketinggiannya, bangunan di wilayah Kabupaten Kutai Kartanegara diklasifikasikan sebagai berikut :

- a. bangunan bertingkat rendah (satu s.d empat lantai) ;
- b. bangunan bertingkat sedang (empat s.d delapan lantai) ;
- c. bangunan bertingkat tinggi (delapan lantai ke atas).

(5) Menurut luasnya, bangunan di wilayah Kabupaten Kutai Kartanegara diklasifikasikan sebagai berikut :

- a. bangunan dengan luas kurang dari 100 M²;
- b. bangunan dengan luas 100 - 500 M²;
- c. bangunan dengan luas 500 - 1.000 M²;
- d. bangunan dengan luas diatas 1.000 M²

(6) Menurut statusnya, bangunan di wilayah Kabupaten Kutai diklasifikasikan sebagai berikut :

a. Bangunan Pemerintah

Bangunan Pemerintah adalah bangunan yang dibangun oleh Pemerintah, baik Pemerintah Kota/Kabupaten, Pemerintah Propinsi maupun Pemerintah Pusat termasuk BUMD dan BUMN;

b. Bangunan Swasta

Bangunan Swasta adalah bangunan yang dibangun oleh perorangan, Badan Hukum Swasta;

c. Bangunan Sosial

Bangunan Sosial adalah bangunan yang dibangun oleh swadaya masyarakat atau merupakan dana bantuan.

Bagian Ketiga
PERIJINAN BANGUNAN

Pasal 6

- (1) Sebelum mengajukan Permohonan Ijin Mendirikan, Menambah/ Mengubah Bangunan (PIMB), pemohon harus minta keterangan tentang arahan perencanaan kepada Dinas Pekerjaan Umum tentang rencana-rencana mendirikan/ mengubah bangunan yang meliputi :
 - a. jenis / peruntukan bangunan;
 - b. luas lantai bangunan yang diijinkan;
 - c. jumlah lantai/lapis bangunan diatas/dibawah permukaan tanah yang diijinkan;
 - d. garis sempadan yang berlaku;
 - e. koefisien dasar bangunan (KDB) yang diijinkan;
 - f. koefisien lantai bangunan (KLB);
 - g. ketinggian bangunan;
 - h. jarak batas bangunan;
 - i. spesifikasi perwujudan bangunan arsitektural, structural, mekanikal, elektrik;al;
 - j. persyaratan perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan bangunan;
 - h. hal-hal lain yang dipandang perlu.
- (2) Bangunan baru yang direncanakan dalam PIMB harus memenuhi persyaratan teknis dan administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (3) Dalam memperbaiki, menambah atau mengubah bangunan dalam PIMB harus memenuhi persyaratan teknis dan administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Bagian Keempat
TATA CARA PENGAJUKAN PERMOHONAN IJIN
MENDIRIKAN / MENGUBAH BANGUNAN (PIMB)

Pasal 7

- (1) PIMB diajukan sendiri oleh perorangan atau suatu badan, atau oleh satu pihak yang diberi kuasa olehnya, kepada Bupati melalui Dinas Pekerjaan Umum.
- (2) PIMB diajukan secara tertulis dengan mengisi lembaran isian yang disediakan oleh Dinas Pekerjaan Umum, yang menangani perijinan.
- (3) Lembaran PIMB tersebut ayat (2) akan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Bupati.

- (4) Dalam lembaran isian PIMB sekurang-kurangnya berisi keterangan :
- a. nama pemohon;
 - b. alamat pemohon;
 - c. jenis bangunan yang direncanakan;
 - d. pembentukan bagian yang direncanakan;
 - e. letak persil dimana tempat bangunan direncanakan;
 - f. pelaksana pekerjaan mendirikan bangunan yang direncanakan;
 - g. persyaratan IMB lain yang ditetapkan oleh Bupati.
- (5) PIMB harus dilampiri dengan :
- a. gambar situasi;
 - b. gambar rencana bangunan skala 1 : 50; 1 : 100; 1 : 200;
 - c. perhitungan konstruksi dan instalasi yang ditetapkan bagi bangunan tertentu;
 - d. salinan atau fotokopi bukti kepemilikan tanah yang bersangkutan berupa : GS, Segel, Surat Pelepasan Hak Atas Tanah;
 - e. persetujuan atau ijin pemilik tanah untuk bangunan yang didirikan diatas tanah yang bukan miliknya;
 - f. KTP atau Kartu Identitas Pemohon;
 - g. PBB terakhir.

Pasal 8

- (1) Dinas mengadakan penelitian PIMB yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi dan tehknis menurut ketentuan dari peraturan yang berlaku.
- (2) Dinas memberikan tanda terima PIMB apabila semua persyaratan administrasi telah terpenuhi.
- (3) Dalam jangka waktu 4 hingga 7 hari kerja setelah permohonan diterima sebagaimana tersebut pada ayat (2) diatas, Dinas menetapkan besarnya retribusi yang wajib dibayar berdasarkan ketentuan yang berlaku, atau menolak PIMB yang diajukan karena tidak memenuhi persyaratan tehnik dan administrasi.
- (4) Pemohon membayar retribusi berdasarkan penetapan pada ayat (3), untuk PIMB yang memenuhi persyaratan tehnik dan administrasi.
- (5) Ketentuan mengenai retribusi diatur lebih lanjut dalam Peraturan Daerah tersendiri.
- (6) Apabila dipandang perlu, Dinas Pekerjaan Umum dapat memanggil secara tertulis pemohon IMB.
- (7) Setelah pemohon melunasi Retribusi yang telah ditetapkan sebagaimana tersebut dalam ayat (4), Dinas memberikan Surat Ijin Sementara (Surat Keterangan) untuk melaksanakan pembangunan fisik.

- (8) Untuk PIMB yang ditolak, harus diperbaiki mengikuti ketentuan yang berlaku atau petunjuk-petunjuk yang diberikan Dinas.

Pasal 9

- (1) Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan bagi perusahaan Kawasan Industri atau Perusahaan Industri, selain yang disebutkan dalam Pasal 7 ayat (5) harus dilampiri dengan :
- a. Surat Ijin Prinsip dari Bupati;
 - b. Surat Ijin Lokasi dari Dinas Pertanahan;
 - c. KTP atau bukti diri penandatanganan pemohon;
 - d. Akta Pendirian Perusahaan bagi berstatus Badan Hukum, Badan Usaha atau fotokopi anggaran dasar yang disahkan;
 - e. Surat Pernyataan Pemohon tentang kesanggupan memenuhi persyaratan persyaratan teknis bangunan sesuai dengan pedoman teknis yang ditetapkan oleh Dinas terkait serta Garis Sempadan Bangunan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini;
 - f. Rencana Tata Bangunan dan prasarana kawasan industri yang disetujui Bupati dengan menunjukkan lokasi kapling untuk bangunan yang bersangkutan bagi perusahaan industri di kawasan industri;
 - g. Hasil studi AMDAL.
- (2) Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (PIMB) bagi Perusahaan Pembangunan Perusahaan (Developer) dan atau yang sejenis, selain yang disebutkan pada Pasal 7 ayat (5) harus dilampiri :
- a. Surat Ijin Prinsip dari Bupati;
 - b. Rekomendasi dari Bappedalda;
 - c. Rekomendasi dari Dinas Perhubungan (bila perlu);
 - d. Akta Pendirian Perusahaan bagi yang berstatus Badan Hukum, Badan Usaha atau Anggaran Dasarnya sudah disahkan bagi koperasi;
 - e. Gambar Rencana Tapak dan Tata Bangunan diatas kontur dengan skala 1 : 1000 atau 1 : 2000 yang dilengkapi dengan rencana jaringan jalan, jaringan drainase dan jaringan utilitas dari sistem pembuangan sampah yang disetujui Bupati;
 - f. Surat Pernyataan pemohon tentang kesanggupan mematuhi persyaratan-persyaratan bangunan sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum/Kimpraswil serta Garis Sempadan Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan dan Koefisien Dasar Lantai Bangunan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini;
 - g. Kesanggupan menyerahkan fasilitas umum dan fasilitas sosial sesuai Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 187 Tahun 1987.

(3) Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (PIMB) bagi Perusahaan/ Perorangan Pembangunan Pertokoan/ Perkantoran (lebih dari 5 pintu), SPBU, Pergudangan, Perdagangan skala sedang besar, selain yang disebutkan dalam Pasal 7 ayat (5) harus dilampiri dengan :

- a. surat Ijin Prinsip dari Bupati;
- b. surat Ijin Lokasi dari Dinas Pertanahan;
- c. KTP atau bukti diri penandatanganan pemohon;
- d. rekomendasi dari Bappedalda;
- e. akta Pendirian Perusahaan bagi yang berstatus Badan Hukum, Badan Usaha atau Anggaran Dasarnya yang sudah disahkan bagi Koperasi.
- f. gambar Rencana Tapak dan Tata Bangunan diatas kontur dengan skala 1 : 1000 atau 1 : 2000 yang dilengkapi dengan rencana jaringan jalan, jaringan drainase dan jaringan utilitas dari sistem pembuangan sampah yang disetujui Bupati;
- g. surat pernyataan pemohon tentang kesanggupan mematuhi persyaratan-persyaratan bangunan sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum serta Garis Sempadan Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan dan Koefisien Dasar Lantai Bangunan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.

(4) Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan bagi Hotel, Bioskop, Fasilitas Hiburan, Rekreasi/Bangunan sejenis, selain yang disebutkan pada Pasal 7 ayat (5) harus dilampiri dengan

- a. surat Ijin Prinsip dari Bupati;
- b. surat Ijin Lokasi dari Dinas Pertanahan;
- c. rekomendasi dari Bappedalda;
- d. rekomendasi dari Dinas Perhubungan (bila perlu);
- e. akta Pendirian Perusahaan bagi yang berstatus Badan Hukum, Badan Usaha atau Anggaran Dasarnya sudah disahkan bagi koperasi.
- f. gambar Rencana Tapak dan Tata Bangunan diatas kontur dengan skala 1 : 1000 atau 1 : 2000 yang dilengkapi dengan rencana jaringan jalan, jaringan drainase dan jaringan utilitas dari sistem pembuangan sampah yang disetujui Bupati;
- g. surat Pernyataan pemohon tentang kesanggupan mematuhi persyaratan-persyaratan bangunan sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum/Kimpraswil serta Garis Sempadan Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan dan Koefisien Dasar Lantai Bangunan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- h. kesanggupan menyerahkan fasilitas umum dan fasilitas social sesuai Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 187 Tahun 1987.

Bagian Kelima
**KEPUTUSAN IJIN MENDIRIKAN, MENAMBAH/
MENGUBAH BANGUNAN**

Pasal 10

- (1) Ijin Mendirikan, Menambah/Mengubah Bangunan diberikan paling lambat 3 (tiga) bulan setelah dikeluarkan Surat Ijin Sementara (Surat Keterangan).
- (2) Ijin Mendirikan, Menambah/Mengubah Bangunan diberikan ditandatangani oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (3) Ijin Mendirikan Bangunan hanya berlaku kepada nama yang tercantum dalam Surat Ijin Mendirikan, Menambah/Mengubah Bangunan.
- (4) Ijin Mendirikan, Menambah/Mengubah Bangunan dapat bersifat sementara kalau dipandang perlu oleh Bupati dan diberikan jangka waktu selama-lamanya 1 (satu) tahun setelah itu bangunan yang bersangkutan harus dibongkar kembali sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam IMB.

Pasal 11

- (1) Bupati memutuskan PIMB melalui Dinas selambat-lambatnya 2 (dua) bulan terhitung dan tanggal diterimanya PIMB oleh Dinas Pekerjaan Umum.
- (2) Keputusan tentang PIMB disampaikan kepada Pemohon secara tertulis dengan surat tercatat atau melalui ekspedisi.

Pasal 12

- (1) PIMB dikembalikan dengan menyerahkan PIMB apabila semua persyaratan PIMB tersebut telah dipenuhi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (2) PIMB dapat dikabulkan untuk seluruh bangunan yang direncanakan atau sebagian bangunan yang direncanakan yang secara struktural merupakan bagian terpisah.

Pasal 13

Keputusan PIMB ditunda berdasarkan alasan – alasan :

- (1) Pemerintah Kabupaten masih memerlukan waktu tambahan untuk penilaian khusus persyaratan konstruksi, arsitektur, instalasi atau kelengkapan bangunan serta pertimbangan nilai lingkungan yang direncanakan dalam PIMB.

(2) Pemerintah Kabupaten sedang merencanakan Master Plan Kota.

(3) Pemberian kesempatan bagi pemohon untuk melengkapi PIMB yang diajukan.

Pasal 14

Penundaan Keputusan PIMB berdasarkan alasan tersebut Pasal 13 hanya dapat dilakukan sekali dan untuk jangka waktu tidak lebih dari 2 (dua) bulan terhitung dari hari pertama setelah lewatnya jangka waktu 2 (dua) bulan sejak diterimanya PIMB oleh Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten.

Pasal 15

(1) Permohonan Ijin Mendirikan, Menambah / Mengubah Bangunan (PIMB) ditolak apabila :

- a. bangunan yang akan didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan teknik bangunan;
- b. bangunan yang akan didirikan diatas lokasi/tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan rencana kota yang sudah ditetapkan dalam RDTRK/RTRK;
- c. bangunan mengganggu estetika lingkungan sekitarnya;
- d. bangunan akan mengganggu lalu lintas, aliran air (air hujan), cahaya atau bangunan-bangunan yang telah ada;
- e. apabila tanah bangunan untuk kesehatan (hygienich) tidak mengijinkan;
- f. apabila rencana bangunan tersebut menyebabkan terganggunya jalan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah.
- g. apabila adanya keberatan yang diajukan dan diberikan oleh pemerintah;
- h. apabila pada lokasi tersebut sudah ada rencana pemerintah;
- i. apabila bertentangan dengan Undang-Undang, Peraturan Pemerintah dan Peraturan lainnya yang ditingkatkan lebih tinggi dari Peraturan Daerah ini;
- j. bangunan tersebut mengganggu kepentingan umum dan ketertiban umum;
- k. tanah bangunan yang dimohon merupakan Hak dari pihak lain

Pasal 16

(1) IMB berisi keterangan tentang :

- a. nomor ijin mendirikan bangunan;
- b. tanggal ijin mendirikan bangunan;
- c. nama pemilik bangunan;

- d. alamat pemilik bangunan;
- e. pekerjaan pemilik bangunan;
- f. luas Bangunan;
- g. klasifikasi bangunan;
- h. luas tanah;
- i. status tanah;
- j. batas-batas tanah;
- k. konstruksi bangunan

(2) IMB disertai lampiran :

- a. bestek bangunan;
- b. peta situasi;
- c. gambar rencana bangunan skala 1:50; 1 : 100; 1 : 200;
- d. gambar detail konstruksi dengan skala 1 : 10; 1 : 20;
- e. perhitungan konstruksi dan instalasi yang ditetapkan bagi bangunan tertentu.

Pasal 17

Ijin Mendirikan, Menambah/Mengubah Bangunan tidak diperlukan dalam hal :

- (1) Membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 M² dengan sisi terpanjang mendatar tidak lebih dari 2 (dua) meter.
- (2) Membongkar bangunan yang menurut Kepala Dinas tidak membahayakan.
- (3) Pemeliharaan/perbaikan bangunan dengan tidak merubah denah, konstruksi maupun arsitektur dari bangunan semula yang telah mendapat ijin.
- (4) Mendirikan bangunan yang tidak permanen untuk memelihara binatang jinak atau taman-taman, dengan syarat-syarat sebagai berikut :
 - a. ditempatkan di halaman belakang;
 - b. luas tidak melebihi 10 (sepuluh) meter persegi dan tingginya tidak lebih dari 2 (dua) meter.
- (5) Membuat kolam hias, taman dan patung-patung, tiang bendera di halaman pekarangan rumah.
- (6) Membongkar bangunan yang termasuk dalam kelas tidak permanen.

Pasal 18

Bagi siapapun dilarang mendirikan bangunan apabila :

- (1) Tidak mempunyai Surat Ijin Mendirikan, Menambah/ Mengubah Bangunan.
- (2) Menyimpang dari ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat lebih lanjut dari Ijin Mendirikan, Menambah/Mengubah Bangunan.
- (3) Menyimpang dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian Ijin Mendirikan, Menambah/Mengubah Bangunan.
- (4) Menyimpang dari peraturan dan syarat-syarat yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini atau peraturan lainnya yang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini.
- (5) Mendirikan Bangunan diatas tanah orang lain tanpa ijin dari pemiliknya atau kuasanya yang sah.

Bagian Keenam IJIN PENGGUNAAN BANGUNAN (IPB)

TATA CARA PENGAJUAN IPB

Pasal 19

- (1) Untuk bangunan baru, pengajuan IPB dilakukan bersamaan dengan pengajuan IMB.
- (2) PIPB diajukan secara tertulis kepada Bupati oleh perorangan, Badan/Lembaga melalui Dinas Pekerjaan Umum dengan mengisi formulir yang disediakan.
- (3) Formulir isian PIPB tersebut ayat (1) akan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Bupati.
- (4) Dalam lembaran PIPB sekurang-kurangnya berisi keterangan
 - a. nama pemohon;
 - b. alamat pemohon;
 - c. luas bangunan;
 - d. konstruksi bangunan;
 - e. pemilik persil;
 - f. letak persil dimana tempat bangunan direncanakan;
 - g. persyaratan IMB lain yang ditetapkan oleh Bupati.
- (5) PIPB harus dilampiri dengan :
 - a. gambar situasi;
 - b. gambar rencana bangunan skala 1 : 50; 1 : 100, 1 : 200.

- c. salinan atau fotokopi bukti pemilikan tanah yang bersangkutan, berupa GS, Segel, Surat Pelepasan Hak Atas Tanah;
- d. pajak bumi dan bangunan (PBB) terakhir;
- e. kartu identitas pemohon / KTP.

Ketujuh PENERBITAN IPB

Pasal 20

- (1) Dinas Pekerjaan Umum mengadakan penelitian atas PIPB yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi.
- (2) Dinas Pekerjaan Umum memberikan tanda terima PIPB apabila persyaratan administrasi telah dipenuhi.
- (3) Dalam jangka waktu 4 hingga 7 hari kerja setelah permohonan diterima sebagaimana tersebut dalam ayat (2) diatas, Dinas Pekerjaan Umum menetapkan retribusi yang wajib dibayarkan berdasarkan ketentuan yang berlaku, atau menolak PIPB yang diajukan karena tidak memenuhi persyaratan tehnik dan administrasi.
- (4) Pemohon membayar retribusi berdasarkan penetapan pada ayat (3), untuk PIPB yang memenuhi persyaratan tehnik dan administrasi.
- (5) Dinas Pekerjaan Umum dapat memanggil secara tertulis pemohon PIPB yang diajukan, bila dianggap perlu.
- (6) Setelah pemohon melunasi retribusi yang telah ditetapkan sebagaimana tersebut dalam ayat (4), Dinas memberikan Surat Ijin Sementara (Surat Keterangan).
- (7) Untuk PIPB yang ditolak, harus diperbaiki mengikuti ketentuan yang berlaku atau petunjuk-petunjuk yang diberikan Dinas.

Pasal 21

- (1) Bupati atau pejabat yang ditunjuk memutuskan PIPB melalui Dinas selambat-lambatnya 2 (dua) bulan terhitung dari tanggal diterimanya PIPB.
- (2) Keputusan tentang PIPB disampaikan kepada Pemohon secara tertulis.

Bagian Kedelapan
IJIN MENGHAPUS BANGUNAN (IHB)

PETUNJUK MENGHAPUSKAN BANGUNAN

Pasal 22

- (1) Bupati dapat memerintahkan kepada pemilik untuk merobohkan bangunan yang dinyatakan :
 - a. rapuh;
 - b. membahayakan keselamatan umum;
 - c. tidak sesuai dengan tata ruang kota dan ketentuan lain yang berlaku.
- (2) Pemilik bangunan dapat mengajukan permohonan untuk merobohkan bangunannya.
- (3) Sebelum mengajukan permohonan Ijin Menghapus Bangunan pemohon harus terlebih dahulu minta petunjuk tentang rencana merobohkan bangunan kepada Dinas Pekerjaan Umum yang meliputi :
 - a. tujuan atau alasan merobohkan bangunan;
 - b. persyaratan merobohkan bangunan;
 - c. cara-cara merobohkan bangunan;
 - d. hal-hal lain yang dianggap perlu.

Bagian Kesembilan
PERENCANAAN MEROBOHKAN BANGUNAN

Pasal 23

- (1) Perencanaan merobohkan bangunan dibuat oleh perencana bangunan.
- (2) Ketentuan ayat (1) ini tidak berlaku bagi :
 - a. bangunan sederhana;
 - b. bangunan bertingkat / tidak bertingkat
- (3) Perencanaan merobohkan bangunan meliputi :
 - a. sistem merobohkan bangunan;
 - b. pengendalian pelaksanaan merobohkan bangunan

Bagian Kesepuluh
TATA CARA MENGAJUKAN PERMOHONAN
IJIN MEROBOHKAN BANGUNAN (PIHB)

Pasal 24

- (1) PIHB harus diajukan secara tertulis kepada Bupati oleh perorangan atau Badan/Lembaga dengan mengisi formulir yang disediakan oleh Dinas Pekerjaan Umum.
- (2) Formulir isian tersebut dalam ayat (1) akan diatur lebih lanjut dalam Keputusan Bupati.

Pasal 25

- (1) Dinas Pekerjaan Umum mengadakan penelitian atas PIHB yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi, teknik dan lingkungan menurut peraturan.
- (2) Dinas Pekerjaan Umum memberikan tanda terima PIHB apabila persyaratan administrasi telah terpenuhi.
- (3) Dinas Pekerjaan Umum memberikan rekomendasi aman atas rencana merobohkan bangunan apabila perencanaan merobohkan bangunan yang diajukan IHBnya telah memenuhi persyaratan keamanan teknis dan keselamatan lingkungan.
- (4) Dalam waktu 5 (lima) hari setelah diterbitkannya rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (3), Dinas Pekerjaan Umum menetapkan besarnya retribusi yang wajib dibayar oleh pemohon sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- (5) Berdasarkan penetapan sebagaimana dimaksud dalam ayat (4), pemohon membayar retribusi.
- (6) Dalam jangka waktu 15 (lima belas) hari kerja setelah retribusi dilunasi, Bupati mengeluarkan Ijin Merobohkan Bangunan untuk bangunan yang bersangkutan kepada pemohon PIHB.

Pasal 26

Atas permohonan yang bersangkutan Bupati dapat memberikan ijin membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan secara bertahap, sepanjang tahapan kegiatan pelaksanaan bangunan tersebut memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

Pasal 27

- (1) Permohonan ijin membangun dan atau menggunakan bangunan dan atau kelayakan menggunakan bangunan ditangguhkan penyelesaiannya, jika pemohon tidak melengkapi dan atau memenuhi persyaratan dalam jangka waktu yang ditetapkan.

- (2) Apabila terjadi sengketa yang ada hubungannya dengan persyaratan ijin membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan, penyelesaian permohonan ijin dimaksud dapat ditangguhkan sampai ada penyelesaian sengketa.
- (3) Permohonan ijin yang ditangguhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pasal ini setelah lewat waktu 12 bulan sejak tanggal penangguhan dapat ditolak dengan surat pemberitahuan disertai alasan penolakan.

Pasal 28

Bupati dapat menilai permohonan ijin membangun dan atau kelayakan menggunakan bangunan, apabila :

- a. berdasarkan ketentuan yang berlaku kegiatan menggunakan dan atau berdirinya bangunan akan melanggar ketertiban umum atau merugikan kepentingan umum;
- b. kepentingan pemukiman masyarakat setempat akan dirugikan atau penggunaannya dapat membahayakan kepentingan umum, kesehatan dan keserasian lingkungan;
- c. permohonan belum atau tidak melaksanakan perintah tertulis yang diberikan sebagai salah satu syarat diprosesnya permohonan.

Pasal 29

- (1) Bupati dapat membekukan ijin membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan yang telah diterbitkan. Apabila kemudian ternyata terdapat sengketa, pengaduan dari pihak ketiga atau pelanggaran atau kesalahan teknis dalam membangun.
- (2) Keputusan pembekuan ijin diberitahukan secara tertulis kepada pemegang ijin dengan disertai alasan setelah pemegang ijin diberikan kesempatan untuk memberikan penjelasan.

Pasal 30

- (1) Bupati dapat mencabut ijin membangun, menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan apabila :
 - a. ijin membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan diterbitkan berdasarkan kelengkapan persyaratan ijin yang diajukan dan keterangan pemohon, yang ternyata kemudian tidak benar;
 - b. pelaksanaan pembangunan dan atau penggunaan bangunan menyimpang dari ketentuan atau persyaratan yang tercantum dalam ijin;
 - c. dalam waktu selama-lamanya 6 (enam) bulan ternyata suatu keharusan yang berdasarkan peraturan tidak dipenuhi;

d. pelaksanaan pekerjaan telah dihentikan selama 12 bulan berturut-turut dan tidak dilanjutkan.

- (2) Keputusan pencabutan ijin diberitahukan secara tertulis kepada pemegang ijin dengan disertai alasan, setelah pemegang ijin diberi kesempatan untuk mengemukakan alasan.

Pasal 31

- (1) Ijin mendirikan bangunan batal apabila dalam jangka waktu 6 (enam) bulan setelah tanggal penetapan ijin belum dimulai pelaksanaan bangunannya atau pekerjaan yang telah dilaksanakan untuk diteruskan dan dianggap hanya berupa pekerjaan persiapan, kecuali ada pemberitahuan secara tertulis dari pemegang ijin.
- (2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatas dapat diperpanjang dengan mengajukan permohonan.

Pasal 32

Kepala Dinas dapat memberikan Ijin Khusus Bangunan Sementara.

Bagian Kesebelas TERTIB PEMBANGUNAN DAN BANGUNAN

Pasal 33

Setiap bangunan yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana tercantum dalam ijin membangun dan atau menggunakan bangunan, harus dibongkar atau dilakukan penyesuaian- penyesuaian sehingga memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

Pasal 34

- (1) GSB yang telah ditetapkan dalam rencana kota tidak boleh dilanggar dalam mendirikan atau memperbaharui seluruhnya atau sebagian dari bangunan.
- (2) Apabila GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini belum ditetapkan dalam rencana kota, Bupati dapat menetapkan GSB yang bersifat sementara untuk lokasi tersebut pada setiap permohonan bangunan.
- (3) GSB yang disyaratkan dalam ijin membangun sebagaimana dimaksud pada ayat (8) pasal ini dipatok di lapangan oleh Kepala Dinas.

Pasal 35

Bangunan berdasarkan letak, bentuk, ketinggian dan penggunaannya harus dilengkapi dengan peralatan yang berfungsi sebagai pengaman terhadap lalu lintas udara atau lalu lintas laut.

Bagian Keduabelas
PENGENDALIAN PEMBANGUNAN DAN BANGUNAN

Paragraf 1
PENGENDALIAN RANCANGAN DAN
RENCANA BANGUNAN

Pasal 36

- (1) Setiap perancangan dan perencanaan bangunan selain harus memenuhi ketentuan teknis yang berlaku, juga harus mempertimbangkan segi keamanan, keselamatan, keserasian bangunan dan lingkungan baik dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan termasuk keamanan dalam pencegahan penanggulangan kebakaran.
- (2) Perancangan dan perencanaan bangunan harus dilakukan dan dipertanggungjawabkan oleh para ahli yang memiliki surat ijin bekerja, sesuai bidangnya masing- masing terdiri dari :
 - a. perancang arsitektur bangunan ;
 - b. perencana struktur bangunan ;
 - c. perencana instalasi dan perlengkapan bangunan lainnya ;
- (3) Surat ijin bekerja sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini ditetapkan oleh Bupati

Pasal 37

- (1) Dalam setiap perancangan dan perencanaan bangunan, pemilik bangunan diwajibkan menunjuk ahli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, kecuali untuk bangunan tertentu ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Pemilik bangunan wajib memberitahukan secara tertulis kepada Kepala Dinas, apabila terjadi penggantian perancangan dan atau perencanaan bangunan.

Pasal 38

- (1) Gambar rancangan dan rencana bangunan antara lain terdiri dari :
 - a. gambar rancangan arsitektur dan atau ;
 - b. gambar dan perhitungan struktur dan atau ;
 - c. gambar dan perhitungan instalasi dan perlengkapan bangunan dan atau ;
 - d. gambar dan perhitungan lain yang ditetapkan.
- (2) Gambar dan perhitungan struktur, instalasi dan perlengkapan bangunan harus sesuai dan tidak menyimpang dari gambar rancangan arsitektur.

- (3) Penyajian rancangan dan rencana bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini diwujudkan dalam gambar yang jelas dengan dilengkapi ukuran, penjelasan penggunaan ruang, bahan serta menyatakan letak garis sepadan dan sejenisnya.
- (4) Penyajian rancangan dan rencana bangunan untuk pembaharuan, perluasan, harus digambar dengan jelas, baik keadaan yang ada, maupun pembaharuan, perluasan atau perubahan dimaksud.

Pasal 39

- (1) Rancangan arsitektur suatu bangunan atau kompleks bangunan, harus serasi dengan keseluruhan bangunan yang terdapat di lingkungannya.
- (2) Dokumen lama yang ada dan masih memenuhi persyaratan dapat digunakan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan ijin baru.

Pasal 40

- (1) Bupati berwenang mengatur bagian - bagian kota, kelompok bangunan atau bangunan sepanjang jalan tertentu mengenai ketinggian besar sudut dan besar jalur- jalur atap (dak overstek).
- (2) Bupati menetapkan ketentuan teknis lebih lanjut tentang perlentakan bangunan serta teknis perubahan dan penambahan bangunan dengan tetap memperhatikan keserasian dan kelestarian lingkungan serta kaidah perencanaan kota.

Paragraf 2

PENGENDALIAN PELAKSANAAN BANGUNAN

Pasal 41

- (1) Pelaksanaan kegiatan membangun harus sesuai dengan persyaratan yang tercantum dalam ijin membangun.
- (2) Setiap pelaksanaan kegiatan membangun harus menjaga keamanan, keselamatan bangunan dan lingkungan serta tidak boleh mengganggu ketentraman dan keselamatan masyarakat sekitarnya.
- (3) Tata cara dan persyaratan pelaksanaan kegiatan membangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 42

- (1) Pelaksanaan kegiatan membangun harus dilakukan oleh pemborong dan diawasi oleh direksi pengawas yang memiliki surat ijin bekerja dan bertanggung jawab atas hasil pelaksanaan kegiatan tersebut.

- (2) Ketentuan tentang pemborong dan direksi pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 43

- (1) Pemborong dan direksi pengawas bertanggung jawab atas kesesuaian pelaksanaan terhadap persyaratan yang tercantum dalam ijin.
- (2) Direksi pengawas harus melaporkan dimulainya kegiatan membangun dari hasil tahapan kegiatan membangun secara terisi kepada Kepala Dinas.
- (3) Apabila terjadi penyimpangan dalam kegiatan membangun dan atau terjadi akibat negatif lainnya, direksi pengawas harus menghentikan pelaksanaan kegiatan membangun dan melaporkan kepada Kepala Dinas.

Pasal 44

Segala kerugian pihak lain yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan membangun, menjadi beban dan tanggung jawab pemborong dan atau pemilik bangunan.

Paragraf 3

PENGENDALIAN PENGGUNAAN BANGUNAN

Pasal 45

- (1) Setiap bangunan yang telah berdiri harus memenuhi persyaratan teknis, keamanan, keselamatan, keserasian bangunan, lingkungan, baik dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan bangunan.
- (2) Setiap bangunan yang telah selesai dibangun sebelum digunakan atau dihuni harus terlebih dahulu mempunyai ijin menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan.
- (3) Ijin menggunakan dan atau kelayakan pada ayat (1) pasal ini diberikan apabila ketentuan dalam ijin membangun telah dipenuhi dengan mempertimbangkan segi administratif dan laporan pelaksanaan yang dibuat oleh direksi pengawas, serta hasil pengkajian oleh pengkaji teknis bangunan.

Pasal 46

Bupati menetapkan berlakunya ijin menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan dengan memperhatikan sifat keputusan ijin membangun.

Pasal 47

Setiap perubahan fungsi dan penggunaan ruang suatu bangunan harus mendapat ijin dari Bupati dengan tetap memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2).

Pasal 48

Setiap penggunaan bagian bangunan yang masih dalam tahap pelaksanaan, dapat diijinkan sepanjang bagian bangunan dimaksud tidak menyimpang dari persyaratan yang tercantum pada ijin membangun dan telah dipenuhinya persyaratan perlengkapan bangunan untuk bagian tersebut.

Pasal 49

- (1) Bupati dapat memerintahkan menutup atau melarang penggunaan suatu bangunan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini, apabila menurut pertimbangannya dapat menimbulkan gangguan bagi keamanan dan ketertiban umum sampai yang bertanggung jawab atas bangunan tersebut memenuhi persyaratan yang ditetapkan.
- (2) Peraturan Daerah ini dapat memerintahkan kepada Bupati untuk membongkar suatu Bangunan yang tidak berdasarkan IMB dan persyaratan teknis lainnya atas resiko dan biaya pemilik bangunan yang bersangkutan.

Pasal 50

Bupati dapat memerintahkan dalam suatu bangunan umum atau lahannya, untuk menyediakan tempat guna penempatan fasilitas umum.

Paragraf 4

PEMELIHARAAN BANGUNAN, BANGUN- BANGUNAN DAN PEKARANGAN

Pasal 51

- (1) Bangunan, bangun-bangunan, atau bagian bangunan dan pekarangan harus dalam keadaan terpelihara sehingga dapat tetap digunakan sesuai dengan fungsi dan persyaratan dalam ijin yang telah dikeluarkan serta tidak mengganggu segi kesehatan dan kebersihan.

- (2) Dalam hal pemeliharaan bangunan, pekarangan dan bangunan yang memerlukan keahlian, harus dilaksanakan oleh pelaku teknis bangunan sesuai dengan bidangnya.
- (3) Tata cara dan persyaratan pemeliharaan bangunan, bangunan dan pekarangan ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 52

- (1) Pemilik bangunan atau pekarangan wajib melaksanakan atau mengizinkan dilakukannya pekerjaan- pekerjaan yang menurut Bupati dianggap perlu berdasarkan pemberitahuan secara tertulis.
- (2) Pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini harus dilaksanakan dalam jangka waktu yang tercantum dalam pemberitahuan.

Pasal 53

Bupati dapat memberikan kelonggaran teknis pada pembaharuan seluruh atau sebagian dari bangunan, jika dengan pembaharuan tersebut di dapat keadaan atau lingkungan yang lebih baik.

Pasal 54

Bupati dapat memerintahkan kepada pemilik atau penghuni bangunan untuk memperbaiki bangunannya baik sebagian atau keseluruhan, jika menurut pendapat Bupati keadaan tersebut tidak memenuhi syarat kelayakan untuk dihuni.

Pasal 55

- (1) Bupati dapat menetapkan suatu bangunan baik sebagian atau seluruhnya tidak layak dihuni atau digunakan jika ditinjau dari struktur bangunan dapat membahayakan penghuni dan atau lingkungan (bouwvalling).
- (2) Bupati dapat memerintahkan penghuni untuk segera mengosongkan dan menutup bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu tertentu serta mengumumkan status bangunan tersebut berada di bawah pengawasan.
- (3) Apabila bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini sudah dikosongkan, pembongkaran dilakukan sendiri oleh penghuni atau pemilik dalam jangka waktu tertentu.
- (4) Apabila ketentuan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) pasal ini, tidak dilaksanakan oleh penghuni atau pemilik, pelaksanaan pengosongan dan atau pembongkaran dilakukan oleh Bupati atas beban biaya pemilik bangunan.

- (5) Persyaratan dan tata cara penetapan bangunan dimaksud pada ayat (1) pasal ini ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 56

- (1) Bupati dapat menetapkan daerah - daerah, bangunan dan atau bangun - bangunan yang memiliki nilai sejarah atau kepurbakalaan, budaya dan arsitektur yang tinggi, sebagai Daerah pemugaran yang perlu dilindungi dan dijaga kelestariannya.
- (2) Bupati menetapkan kriteria persyaratan terhadap bangunan serta bangun- bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini.

Pasal 57

Terhadap kegiatan membangun bangunan dan atau bangun- bangunan yang terkena ketentuan peremajaan lingkungan, Bupati dapat memberikan pengecualian apabila bangunan dan atau bangun - bangunan tersebut dinyatakan sebagai bangunan yang perlu dilindungi dan dijaga kelestariannya.

BAB III
KETENTUAN TEKNIS BANGUNAN

Bagian Pertama
KETENTUAN ARSITEK LINGKUNGAN

Pasal 58

- (1) Setiap bangunan harus sesuai dengan peruntukan yang diatur dalam rencana kota.
- (2) Penggunaan jenis bangunan pada lingkungan peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, dimungkinkan adanya penggunaan lain sebagai pelengkap atau penunjang kegiatan utama.
- (3) Setiap bangunan yang didirikan pada daerah peruntukan campuran, harus aman dari bahaya pencemaran lingkungan dan bahaya kebakaran.

Pasal 59

- (1) Tata letak bangunan dalam suatu bagian lingkungan harus dirancang dengan memperhatikan keserasian lingkungan dan memudahkan upaya penanggulangan bahaya kebakaran.
- (2) Pada lokasi-lokasi tertentu Bupati dapat menetapkan pengarahannya rencana tata letak bangunan dalam suatu bagian lingkungan.

Pasal 60

Bupati dapat menetapkan suatu lokasi khusus untuk bangunan fasilitas umum dengan tetap memperhatikan keamanan, kesehatan, keselamatan serta keserasian lingkungan.

Pasal 61

Penempatan bangun-bangunan, tidak boleh mengganggu ketertiban umum, lalu lintas, prasarana kota dan pekarangan, bentuk arsitektur bangunan dan lingkungan, serta harus memenuhi kekuatan struktur dengan memperhatikan keserasian, keselamatan dan keamanan lingkungan.

Pasal 62

- (1) Pada daerah tertentu Bupati dapat menetapkan ketentuan khusus tentang pemagaran bagi suatu pekarangan kosong atau sedang dibangun, serta pemasangan papan-papan nama proyek dan sejenisnya dengan memperhatikan keamanan, keselamatan, keindahan dan keserasian lingkungan.

- (2) Bupati dapat menetapkan suatu lingkungan bangunan dimana tidak diperkenankan membuat batas fisik atau pagar pekarangan.

Pasal 63

Pada lingkungan bangunan tertentu Bupati dapat menetapkan ketentuan penggunaan setiap lantai dasar atau lantai lainnya pada bangunan, untuk kepentingan umum

Pasal 64

Pada daerah atau lingkungan tertentu Bupati dapat menetapkan tata cara membangun yang harus diikuti dengan memperhatikan keamanan, keselamatan, keindahan dan keserasian lingkungan.

Pasal 65

- (1) Setiap bangunan yang menimbulkan dampak terhadap lingkungan yang mengganggu, harus dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan.
- (2) Setiap bangunan yang menghasilkan limbah atau buangan lainnya yang dapat menimbulkan pencemaran, harus dilengkapi dengan sarana pengolahan limbah sebelum dibuang di saluran umum.

Pasal 66

- (1) Bangunan yang didirikan harus memenuhi persyaratan KDB dan KLB sesuai dengan rencana kota yang ditetapkan.
- (2) Bupati dapat memberikan kelonggaran ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatas untuk bangunan perumahan dan bangunan sosial dengan memperhatikan keserasian dan arsitek lingkungan.

Pasal 67

- (1) Setiap bangunan yang didirikan harus sesuai dengan rencana perpetakan yang diatur dalam rencana kota.
- (2) Apabila perpetakan tidak dipenuhi atau tidak ditetapkan, maka KDB dan KLB diperhitungkan berdasarkan luas tanah di belakang GSP yang dimiliki.
- (3) Penggabungan atau pemecahan perpetakan dimungkinkan dengan ketentuan KDB dan KLB tidak dilampaui, dan dengan memperhatikan keadaan lapangan, keserasian, dan keamanan lingkungan serta memenuhi persyaratan teknis yang telah ditetapkan.

Pasal 68

Untuk tanah yang belum atau tidak memenuhi persyaratan luas minimum perpetakan, Bupati dapat menetapkan lain dengan memperhatikan keserasian dan arsitek lingkungan.

Pasal 69

- (1) Salah satu sisi pekarangan harus berbatasan dengan jalan umum yang telah ditetapkan dengan lebar minimal 3 M.
- (2) Letak pintu masuk utama bangunan harus berorientasi ke jalan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini.

Pasal 70

- (1) GSB ditetapkan dalam rencana kota.
- (2) Bupati dapat menetapkan lebih lanjut tentang perletakan bangunan terhadap GSB, dengan memperhatikan keserasian, keamanan dan arsitektur lingkungan.

Pasal 71

- (1) Dalam hal membangun bangunan layang diatas jalan umum, saluran dan atau sarana lainnya, harus terlebih dahulu mendapat persetujuan dari Bupati.
- (2) Bangunan layang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatas tidak boleh mengganggu kelancaran arus lalu lintas kendaraan, orang dan barang, tidak mengganggu dan merusak sarana kota maupun prasarana jaringan kota yang berada dibawah atau diatas tanah, serta tetap memperhatikan keserasian dan arsitektur lingkungan.

Pasal 72

- (1) Bangunan yang akan dibangun dibawah tanah yang melintasi sarana kota harus mendapat ijin Bupati dan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. tidak diperkenankan untuk tempat tinggal;
 - b. tidak mengganggu fungsi parasarana (jaringan kota) dan sarana kota yang ada;
 - c. penghawaan dan pencahayaan harus memenuhi persyaratan kesehatan pada setiap jenis bangunan sesuai dengan fungsi bangunan;
 - d. memiliki sarana khusus bagi keamanan dan keselamatan pemakai bangunan.

- (2) Bangunan yang dibangun diatas atau didalam air harus mendapat ijin dari Bupati dan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
- a. sesuai dengan rencana kota;
 - b. aman terhadap pengaruh negatif pasang surut air;
 - c. penggunaannya tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan sekitarnya dan tidak menimbulkan pencemaran;
 - d. penggunaan bahan yang aman terhadap kerusakan karena air;
 - e. penghawaan dan pencahayaan harus memenuhi persyaratan kesehatan pada setiap jenis bangunan sesuai dengan fungsi bangunan.
 - f. ruangan dalam bangunan di bawah air harus memiliki sarana khusus bagi keamanan dan keselamatan pemakai bangunan.

Pasal 73

- (1) Pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, letak bangunan minimal 10 M dari jalur tegangan tinggi terluar serta tidak boleh melampaui garis sudut 45 °, yang diukur dari as jalur tegangan tinggi terluar.
- (2) Bupati dapat menetapkan lain degan memperhatikan pertimbangan para ahli.

Pasal 74

- (1) Bangunan yang didirikan harus berpedoman pada pola ketinggian lingkungan bangunan yang ditetapkan dalam rencana kota.
- (2) Bupati demi kepentingan umum tertentu dapat memberi kelonggaran atas ketinggian bangunan pada lingkungan tertentu dengan memperhatikan keserasian dan kelestarian lingkungan, KDB dan KLB serta keamanan terhadap bangunan.

Pasal 75

- (1) Setiap perencanaan bangunan harus memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur lingkungan yang ada disekitarnya.
- (2) Setiap bangunan yang didirikan berdampingan dengan bangunan pemugaran, harus serasi dengan bangunan pemungut tersebut.

Pasal 76

Tinggi rendah (peil) pekarangan harus dibuat sedemikian rupa sehingga tidak merusak keserasian lingkungan atau merugikan pihak lain.

Pasal 77

- (1) Bagi daerah yang belum memiliki Rencana Teknik Ruang Kota, Bupati dapat memberikan persetujuan membangun pada daerah tersebut, untuk jangka waktu sementara.
- (2) Apabila dikemudian hari ada penetapan Rencana Teknik Ruang Kota, maka bangunan tersebut harus disesuaikan dengan rencana kota yang ditetapkan.

Pasal 78

- (1) Bupati dapat memberikan persetujuan sementara untuk mempertahankan jenis penggunaan lingkungan bangunan yang ada pada perumahan daerah perkampungan yang tidak teratur, sampai terlaksananya lingkungan peruntukan yang ditetapkan dalam rencana kota.
- (2) Pada lokasi tertentu, Bupati dapat menetapkan jenis bangunan dengan permanenisasi tertentu yang bersifat sementara, dengan mempertimbangkan segi keamanan, pencegahan kebakaran dan sanitasi.

Pasal 79

- (1) Lingkungan bangunan pada daerah yang rencana kotanya belum dapat diterapkan, untuk sementara masih diperkenankan mempertahankan peruntukan dan atau jenis penggunaannya yang ada, sejauh tidak mengganggu kepentingan umum dan keserasian kota.
- (2) Bangunan yang ada dalam lingkungan yang mengalami perubahan rencana kota, dapat melakukan perbaikan, sesuai dengan peruntukan dan karakter bangunan lama.
- (3) Apabila dikemudian hari ada pelaksanaan rencana kota, maka bangunan tersebut harus disesuaikan dengan rencana yang ditetapkan.
- (4) Pada lingkungan bangunan tertentu, dapat dilakukan perubahan penggunaan jenis bangunan yang ada, selama masih sesuai dengan golongan peruntukan rencana kota, dengan tetap memperhatikan keamanan, keselamatan, kesehatan serta gangguan terhadap lingkungan dan kelengkapan fasilitas dan utilitas sesuai dengan penggunaan baru.

Pasal 80

- (1) Atap bangunan dalam lingkungan bangunan yang letaknya berdekatan dengan Bandar Udara tidak diperkenankan dibuat dari bahan yang menyilaukan.

- (2) Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, tidak diperkenankan mengganggu lalu lintas udara.

Pasal 81

Setiap perancangan arsitektur lingkungan harus memperhatikan tersedianya sarana dan prasarana yang memadai sesuai dengan standar lingkungan dan persyaratan teknis yang berlaku.

Pasal 82

- (1) Bupati dapat menetapkan suatu daerah sebagai daerah bencana, daerah bajir, dan yang sejenisnya.
- (2) Pada daerah bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatas, Bupati dapat menetapkan larangan membangun atau menetapkan tata cara membangun, dengan mempertimbangkan keamanan, keselamatan dan kesehatan lingkungan.

Pasal 83

- (1) Bupati dapat menetapkan lingkungan bangunan yang mengalami kebakaran sebagai daerah tertutup dalam jangka waktu tertentu dan atau membatasi, melarang pembangunan bangunan di daerah tersebut.
- (2) Bangunan - bangunan pada lingkungan bangunan sebagaimana pada ayat (1) diatas, dengan memperhatikan keamanan, keselamatan dan kesehatan, diperkenankan mengadakan perbaikan darurat, bagi bangunan yang rusak atau membangun bangunan sementara untuk kebutuhan darurat dalam batas waktu penggunaan tertentu dan dibebaskan dari ijin.
- (3) Bupati dapat menentukan daerah, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatas, sebagai daerah peremajaan kota.

Bagian Kedua PERSYARATAN ARSITEKTUR BANGUNAN

Paragraf 1 PERSYARATAN TATA RUANG

Pasal 84

Dalam perencanaan suatu bangunan atau lingkungan bangunan, harus dibuat perencanaan tapak menyeluruh yang mencakup rencana sirkulasi kendaraan, orang dan barang, pola piker, pola penghijauan ruangan terbuka, sarana dan prasarana lingkungan, dengan memperhatikan keserasian terhadap lingkungan dan sesuai dengan standar lingkungan yang ditetapkan.

Pasal 85

Tata letak bangunan di dalam suatu tapak harus memenuhi ketentuan tentang jarak bebas yang ditentukan oleh jenis peruntukan dan ketinggian bangunan.

Pasal 86

- (1) Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan fungsi utama bangunan, keselamatan dan keamanan kesehatan, keindahan dan keserasian lingkungan.
- (2) Suatu bangunan dapat terdiri dari beberapa ruangan dengan jenis penggunaan yang berbeda sepanjang tidak menimpang dari persyaratan teknis yang ditentukan dalam Peraturan Daerah.
- (3) Lantai, dinding, langit-langit dan atap yang membentuk suatu ruangan baik secara sendiri-sendiri maupun menjadi suatu kesatuan, harus dapat memenuhi kebutuhan fungsi ruang dan memenuhi persyaratan kesehatan, keselamatan dan keamanan bangunan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.

Pasal 87

- (1) Penambahan lantai dan atau tingkat pada suatu bangunan diperkenankan apabila masih memenuhi batas ketinggian yang ditetapkan dalam rencana kota, sejauh tidak melebihi KLB dan harus memenuhi kebutuhan parkir serta serasi dengan lingkungannya.
- (2) Penambahan lantai tingkat dimaksud pada ayat (1) tersebut diatas, harus memenuhi persyaratan keamanan struktur sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.

Paragraf 2 RUANG LUAR BANGUNAN

Pasal 88

Ruang terbuka diantara GSP dan GSB harus digunakan sebagai unsur penghijauan dan atau daerah peresapan air hujan serta kepentingan umum lainnya.

Pasal 89

Ketentuan sementara tentang tata cara dan persyaratan membangun pada daerah-daerah yang rencana kotanya belum ditetapkan sepenuhnya dapat ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 90

Bagian atau unsur bangunan yang dapat terletak di depan GSB adalah :

- a. detail atau unsur bangunan akibat keragaman rangsangan arsitektur dan tidak digunakan sebagai ruang kegiatan;
- b. detail atau unsur bangunan akibat rencana perhitungan struktur dan atau instalasi bangunan;
- c. unsur bangunan yang diperlukan sebagai sarana sirkulasi.

Pasal 91

- (1) Pada cara membangun renggang, isi bangunan yang didirikan harus mempunyai jarak bebas yang tidak dibangun pada kedua sisi samping kiri, kanan dan bagian belakang yang berbatasan dengan pekarangan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Pada cara membangun rapat tidak berlaku ketentuan pada ayat (1) diatas, kecuali jarak bebas bagian belakang.

Pasal 92

Pada bangunan renggang, jarak bebas samping maupun jarak bebas belakang ditetapkan 4 M pada lantai dasar, dan pada setiap penambahan lantai, jarak bebas diatasnya ditambah 0.50 M dari jarak bebas lantai bawahnya sampai mencapai jarak bebas lantai bawahnya sampai mencapai jarak bebas sejauh 12,5 M kecuali bangunan rumah tinggal.

Pasal 93

- (1) Pada bangunan rapat dari lantai satu hingga lantai empat, samping kiri dan kanan tidak ada jarak bebas, sedang untuk lantai selanjutnya harus mempunyai jarak bebas sesuai dengan ketentuan Pasal 75.
- (2) Bupati dapat menetapkan pola dan atau detail arsitektur bagi bangunan yang berdampingan atau berderet termasuk perubahan dan atau penambahan bangunan.

Pasal 94

- (1) Pada bangunan rumah tinggal renggang dengan perpetakan yang sudah teratur, pada denah dasar dan tingkat ditentukan sebagai berikut :
 - a. Jarak Bebas samping kiri dan kanan minimal :
 1. rumah lading atau pedusunan, 8 M sepanjang sisi samping pekarangan untuk bangunan induk dan untuk bangunan turutan 2 M sepanjang sisi samping pekarangan;
 2. rumah kebun, 5 M sepanjang sisi samping pekarangan;

3. rumah besar, lebar dari batas pekarangan samping 3 M dan kedalaman dari GSB atau sama dengan jarak antara GSB dan GSP;
 4. rumah sedang, lebar dari batas pekarangan samping 2 M dengan kedalaman 4 M dari GSB atau sama dengan jarak antara GSB dan GSP;
 5. rumah kecil, lebar dari batas pekarangan samping 1,50 M dengan kedalaman 3 M dari GSB atau sama dengan jarak antara GSB dan GSP.
- b. Jarak bebas belakang minimal :
1. rumah lading atau pedusunan 10 M sepanjang sisi belakang pekarangan dan untuk bangunan turutan 2 M sepanjang sisi belakang pekarangan;
 2. rumah kebun, 8 M sepanjang sisi belakang pekarangan;
 3. rumah besar, 5 M sepanjang sepertiga sisi lebar perpetakan bagian belakang.
 4. rumah sedang, 4 M sepanjang sepertiga sisi lebar perpetakan bagian belakang;
 5. rumah kecil, 3 M sepanjang sepertiga sisi lebar perpetakan bagian belakang.
- (2) Pada bangunan rumah renggang dengan bentuk perpetakan yang tidak teratur atau perpetakannya belum diatur, maka jarak bebas bangunan ditetapkan oleh Bupati.
- (3) Untuk pekarangan yang belum memenuhi perpetakan rencana kota, maka jarak bebas bangunan disesuaikan dengan ketentuan pada ayat (1) dan atau ayat (2) diatas.

Pasal 95

- (1) Pada bangunan rumah renggang salah satu sisi samping bangunan diperkenankan dibangun rapat untuk penggunaan garasi, dengan tetap memperhatikan keserasian lingkungan.
- (2) Untuk pencahayaan dan penghawaan pada bagian belakang ruang garasi diharuskan ada ruang terbuka dengan luas minimal 4 M².

Pasal 96

- (1) Pada bangunan rumah tinggal rapat tidak terdapat jarak bebas samping, sedangkan jarak bebas belakang ditentukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) huruf b.5.
- (2) Panjang bangunan rapat maksimal 60 M baik untuk rumah tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatas, maupun bangunan bukan rumah tinggal.

Pasal 97

Pada bangunan rapat pada setiap kelipatan maksimal 15 M kearah dalam harus disediakan ruang terbuka untuk penghawaan dan pencahayaan alami dengan luas sekurang-kurangnya 6 M², dan tetap memenuhi KDB yang berlaku.

Pasal 98

- (1) Pada bangunan industri dan gudang dengan tinggi tampak maksimal 6 M, ditetapkan jarak bebas samping sepanjang sisi samping kiri dan kanan pekarangan minimal 3 M, serta jarak bebas sepanjang sisi belakang pekarangan minimal 5 M dengan memperhatikan KDB dan KLB yang ditetapkan dalam rencana kota.
- (2) Tinggi tampak bangunan industri dan gudang yang lebih dari 6 M ditetapkan jarak bebasnya sesuai dengan Pasal 75.

Pasal 99

Jarak Bebas antara dua bangunan dalam suatu tapak diatur sebagai berikut :

- a. dalam hal kedua-duanya memiliki bidang bukan yang saling berhadapan maka jarak antara dinding tersebut minimal dua kali jarak bebas yang ditetapkan;
- b. dalam hal salah satu dinding yang berhadapan merupakan dinding tembok tertutup dan yang lain merupakan bidang terbuka dan atau berlubang, maka jarak antara dinding tersebut minimal satu kali jarak bebas yang ditetapkan;
- c. dalam hal kedua-duanya memiliki bidang tertutup yang saling berhadapan maka jarak bebas yang ditetapkan.

Pasal 100

Dalam hal jarak antara GSB dan GSP kurang dari jarak bebas yang ditetapkan, maka jarak bidang tampak luar dengan GSJ pada lantai kelima atau lebih, minimal sama dengan jarak bebas yang ditetapkan.

Pasal 101

- (1) Pada dinding terluar lantai dua atau lebih tidak boleh dibuat jendela, kecuali bangunan tersebut mempunyai jarak bebas sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Dalam hal dinding terluar bangunan rumah tinggal tidak memenuhi jarak bebas yang ditetapkan, dibolehkan membuat bukaan penghawaan atau pencahayaan pada ketinggian 1,8 M dari permukaan lantai bersangkutan atau bukan penuh apabila dinding-dinding batas pekarangan yang berhadapan dengan bukaan tersebut dibuat setinggi minimal 1,8 M diatas permukaan lantai tingkat dan tidak melebihi 7 M dari permukaan tanah pekarangan.

- (3) Pada dinding batas pekarangan tidak boleh dibuat bukaan dalam bentuk apapun.

Pasal 102

- (1) Untuk mendirikan bangunan yang menurut fungsinya menggunakan, menyimpan atau memproduksi bahan peledak dan bahan-bahan lain yang sifatnya mudah meledak, dapat diberikan ijin apabila :
- a. lokasi bangunan terletak diluar lingkungan perumahan atau jarak minimal 50 M dari jalan umum, kereta api dan bangunan lain sekitarnya;
 - b. lokasi bangunan seluruhnya dikelilingi pagar pengaman yang kokoh dengan tinggi minimal 2,5 M dimana ruang terbuka pada pintu depan harus tertutup dengan pintu yang kuat dengan diberi papan peringatan **DILARANG MASUK !**.
 - c. bangunan yang didirikan tersebut diatas harus terletak pada jarak minimal 10 M dari batas-batas pekarangan dan 10 M dari bangunan lainnya;
 - d. bagian dinding yang terlemah dari bangunan tersebut diarahkan ke daerah yang aman.
- (2) Bangunan yang menurut fungsinya menggunakan, menyimpan atau memproduksi bahan radio aktif, racun mudah terbakar atau bahan-bahan lain yang berbahaya, harus dapat menjamin keamanan, keselamatan serta kesehatan penghuni dan lingkungannya.

Pasal 103

- (1) Perhitungan KDB maupun KLB ditentukan sebagai berikut
- a. perhitungan luas lantai adalah jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding luar;
 - b. luas lantai ruangan beratap yang mempunyai dinding lebih dari 1,20 M diatas lantai ruangan tersebut, dihitung penuh 100%;
 - c. luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau mempunyai dinding tidak lebih dari 1,20 M diatas lantai ruang, dihitung 50% selama tidak melebihi 10% dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan;
 - d. overstek atap yang melebihi lebar 1,50 M maka luas mendatar kelebihannya tersebut dianggap sebagai luas lantai denah;
 - e. luas lantai ruangan yang mempunyai tinggi dinding lebih dari 1,20 M diatas lantai ruangan dihitung 50% selama tidak melebihi 10% dengan KDB yang ditetapkan, sedangkan luas lantai ruangan selebihnya dihitung 100%;
 - f. teras tidak beratap yang mempunyai tinggi dinding tidak lebih dari 1,20 M diatas lantai teras, tidak diperhitungkan;
 - g. dalam perhitungan KLB luas lantai dibawah tanah diperhitungan seperti luas lantai diatas tanah;

- h. luas lantai bangunan yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam perhitungan KLB asal tidak melebihi 50 % dari KLB yang ditetapkan, selebihnya diperhitungkan 50% terhadap KLB;
 - i. lantai bangunan parkir diperkenankan mencapai 150% dari KLB yang ditetapkan;
 - j. ramp dan tangga terbuka dihitung 50% selama tidak melebihi 10% dari luas lantai dasar yang diperkenankan.
- (2) Dalam hal perhitungan KDB dan KLB, luas rapak yang diperhitungkan adalah yang dibelakang GSJ.
- (3) Batasan perhitungan luas ruang bawah tanah (basement) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 104

- (1) Ketinggian ruang pada lantai dasar disesuaikan dengan fungsi ruang dan arsitektur bangunannya.
- (2) Dalam hal perhitungan ketinggian bangunan, apabila jarak vertikal dari lantai penuh berikutnya lebih dari 5 M, maka ketinggian bangunan dianggap sebagai dua lantai.
- (3) Mezanine yang luasnya melebihi 50% dari luas lantai dasar dianggap sebagai lantai penuh.
- (4) Terhadap bangunan tempat tempat ibadah, gedung pertemuan, gedung pertunjukan, gedung sekolah, bangunan monumental, gedung olah raga, bangunan serba guna dan bangunan sejenis lainnya tidak berlaku ketentuan sebagaimana pada ayat (2) pasal ini.

Pasal 105

- (1) Pada bangunan rumah tinggal puncak atap bangunan maksimal 12 M diukur secara vertikal dari permukaan tanah pekarangan, atau dari permukaan lantai dasar dalam hal permukaan tanah tidak teratur.
- (2) Bupati menetapkan pengecualian dari ketentuan pada ayat (1) pasal ini bagi bangunan-bangunan yang karena sifat atau fungsinya, terdapat detail atau ornamen tertentu.

Pasal 106

- (1) Tinggi lantai dasar suatu bangunan diperkenankan mencapai maksimal 1,20 M diatas tinggi rata-rata jalan, dengan memperhatikan keserasian lingkungan.
- (2) Apabila tinggi tanah pekarangan berada dibawah titik ketinggian (peil) bebas banjir atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli sesuatu perpetakan, maka tinggi makasimal lantai dasar ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 107

Pada bangunan rumah tinggal kopel, apabila terdapat perubahan atau penambahan bangunan harus tetap diperhatikan kaidah-kaidah arsitektur bangunan kopel.

Pasal 108

- (1) Tinggi tampak rumah tinggal tidak boleh melebihi ukuran jarak antara kaki bangunan yang akan didirikan sampai GSB yang beseberangan dan maksimal 9 M.
- (2) Tinggi tampak bangunan rumah susun diatur sesuai dengan pola ketinggian bangunan.

Pasal 109

Pada bangunan yang menggunakan bahan kaca pantul pada tampak bangunan, sinar yang dipantulkan tidak boleh melebihi 24% dengan memperhatikan tata letak orientasi bangunan terhadap matahari.

Pasal 110

Pada cara membangun rapat :

- a. bidang dinding luar tidak boleh melampaui batas pekarangan;
- b. struktur dan pondasi bangunan terluar harus berjarak sekurang-kurangnya 10 cm dari batas pekarangan, kecuali untuk bangunan rumah tinggal;
- c. perbaikan atau perombakan bangunan yang semua menggunakan dinding batas bersama dengan bangunan disebelahnya, diisyaratkan untuk membuat dinding batas tersendiri disamping dinding batas terdahulu.

Pasal 111

- (1) Setiap bangunan bukan rumah tinggal diwajibkan menyediakan tempat parkir kendaraan sesuai dengan jumlah kebutuhan.
- (2) Penyediaan parkir di pekarangan tidak boleh mengurangi daerah penghijauan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- (3) Standar jumlah kebutuhan parkir menurut jenis bangunan ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 112

- (1) Tinggi pagar batas pekarangan sepanjang pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang maksimal 3 M diatas permukaan tanah pekarangan dan apabila pagar tersebut merupakan dinding bangunan rumah tinggal bertingkat atau berfungsi sebagai pembatas pandangan maka tinggi tembok maksimal 7 M dari permukaan tanah pekarangan.

- (2) Tinggi pagar pada GSP dan antara GSP dengan GSB pada bangunan rumah tinggal maksimal 1,50 M diatas permukaan tanah, dan untuk bangunan industri maksimal 2 M diatas permukaan tanah pekarangan.
- (3) Pagar pada GSJ sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini, harus tembus pandang, dengan bagian bawahnya dapat tidak tembus pandang maksimal setinggi 1 M diatas permukaan tanah pekarangan.
- (4) Untuk bangunan-bangunan tertentu Bupati dapat menetapkan lain.

Pasal 113

- (1) Pintu pagar pekarangan dalam keadaan terbuka tidak boleh melebihi GSP.
- (2) Letak pintu pekarangan untuk kendaraan bermotor roda empat pada persil sudut, minimal 8 M untuk bangunan rumah tinggal dan 20 M untuk bangunan bukan rumah tinggal dihitung dari titik belok tikungan.
- (3) Bagi persil yang tidak memenuhi ketentuan pada ayat (1) pasal ini, letak pintu pagar kendaraan bermotor roda empat adalah pada salah satu ujung batas pekarangan.

Paragraf 3 RUANG DALAM BANGUNAN

Pasal 114

- (1) Bangunan tempat tinggal minimal memiliki ruang-ruang fungsi utama yang terdiri dari ruang-ruang penggunaan pribadi, ruang bersama dan ruang pelayanan.
- (2) Ruang penunjang dapat ditambahkan, dengan tujuan memenuhi kebutuhan kegiatan penghuni sepanjang tidak menyimpang dari penggunaan utama hunian.

Pasal 115

- (1) Perubahan fungsi dan penggunaan ruangan suatu bangunan atau bagian bangunan dapat diijinkan, apabila masih memenuhi ketentuan penggunaan jenis bangunan dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan serta penghuninya.
- (2) Bangunan atau bagian bangunan yang mengalami perubahan, perbaikan, perluasan penambahan, tidak boleh menyebabkan berubahnya fungsi dan atau penggunaan utama, karakter arsitektur bangunan dan bagian-bagian bangunan serta tidak boleh mengurangi atau mengganggu fungsi sarang jalan keluar.

Pasal 116

- (1) Suatu bangunan gudang minimal harus dilengkapi dengan kamar mandi dan kakus serta ruang kebutuhan karyawan.
- (2) Suatu bangunan pabrik minimal harus dilengkapi dengan kamar mandi dan kakus, ruang ganti pakaian karyawan dan tempat penyimpanan barang, musholla, kantin atau ruang makan dan ruang istirahat serta ruang pelayanan kesehatan secara memadai.
- (3) Penempatan fasilitas kamar mandi dan kakus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) pasal ini, untuk pria dan wanita harus terpisah.
- (4) Jumlah kebutuhan fasilitas penunjang yang harus disediakan pada setiap jenis penggunaan bangunan ditetapkan dengan Bupati.

Pasal 117

- (1) Setiap ruang dalam harus menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami, yang dilengkapi dengan satu atau lebih jendela atau pintu yang dapat dibuka, dan langsung berbatasan dengan udara luas, yang persyaratan ditetapkan dengan Bupati.
- (2) Pengecualian ketentuan sebagaimana tersebut pada ayat (1) pasal ini, dibolehkan untuk bangunan bukan hunian apabila menggunakan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan.

Pasal 118

- (1) Ruang rongga atap hanya dapat diijinkan apabila penggunaannya tidak menyimpang dari fungsi utama bangunan serta memperhatikan segi kesehatan, keamanan dan keselamatan bangunan dan lingkungan.
- (2) Ruang rongga atap untuk rumah tinggal harus mempunyai penghawaan dan pencahayaan alami yang memadai.
- (3) Ruang rongga atap dilarang digunakan sebagai dapur atau kegiatan lainnya yang mengandung bahaya api.

Pasal 119

- (1) Setiap penggunaan ruang rongga atap yang mempunyai luas lebih dari 50% dari luas lantai dibawahnya tidak termasuk sebagai penambahan tingkat bangunan.
- (2) Setiap bukaan pada ruang atap, tidak boleh merubah fungsi dan karakter arsitektur bangunannya.

Pasal 120

- (1) Pada ruang yang penggunaannya menghasilkan polusi gas, harus disediakan lobang hawa dan atau ventilasi secukupnya kecuali menggunakan alat bantu.
- (2) Cerobong asap dan gas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, harus memenuhi ketentuan tentang pencegahan kebakaran.

Paragraf 4 UNSUR DAN PERLENGKAPAN BANGUNAN

Pasal 121

- (1) Lantai dan dinding yang memisahkan ruang dengan penggunaan yang berbeda dalam suatu bangunan harus memenuhi persyaratan ketahanan api sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Ruangan yang penggunaannya menimbulkan kebisingan, maka lantai dan dinding pemisahannya harus kedap suara.
- (3) Ruangan pada daerah-daerah basah, harus dipisahkan dengan dinding kedap air dan dilapisi dengan bahan yang mudah dibersihkan.

Pasal 122

Dilarang membuat lubang pada lantai dan dinding yang berfungsi sebagai penahan api, kecuali dilengkapi alat penutup yang memenuhi syarat ketahanan api.

Pasal 123

Dinding dan lantai yang digunakan sebagai pelindung radiasi pada ruang sinar X, yang radio aktif dan ruang sejenis harus memenuhi persyaratan yang berlaku.

Pasal 124

Bupati dapat menetapkan ketentuan persyaratan tentang peralatan dan perlengkapan bangunan bagi penderita cacat.

Pasal 125

- (1) Bangunan karena sifat penggunaannya dan atau mempunyai ketinggian lebih 4 lantai dan harus dilengkapi dengan sistem transportasi (lift).
- (2) Lift yang disediakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, minimal satu diantaranya harus berfungsi sebagai lift kebakaran.

Pasal 126

- (1) Penggunaan eskalator menerus hanya dapat diperkenankan untuk menghubungkan dari lantai ke lantai sampai dengan maksimal 4 lantai.
- (2) Bupati dapat menetapkan lain ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini apabila segi keamanan dan keselamatan dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Setiap pemasangan eskalator harus dilengkapi dengan alat pengaman serta pencegah bahaya menjalarnya api dan asap pada saat kebakaran, kecuali eskalator sebagai penghubung utama dari lantai dasar ke lantai kedua atau dengan lantai mezanine pada tingkat yang sama.
- (4) Pada perlengkapan eskalator terhadap unsur bangunan lainnya harus terdapat ruangan kosong minimal 20 cm.

Pasal 127

Setiap bangunan bertingkat harus mempunyai sistem dan atau peralatan bagi pemeliharaan dan perawatan bangunan yang tidak mengganggu dan membahayakan lingkungan serta aman untuk keselamatan pekerja.

Pasal 128

- (1) Lebar, jumlah dan lokasi sarana jalan keluar dalam bangunan, harus memenuhi persyaratan bagi keselamatan jiwa manusia dan tidak digunakan untuk fungsi atau kegiatan lain.
- (2) Bupati menetapkan lebih lanjut persyaratan teknis tentang sarana jalan keluar.

Pasal 129

- (1) Setiap tangga kedap asap yang berada diluar bangunan, harus dapat dicapai melalui ruang tunggu, balkon, atau teras terbuka dengan luas minimal 10 M² dan harus dilengkapi dengan dinding pengaman pada setiap sisi dengan tinggi minimal 1,20 M.
- (2) Setiap tangga kedap asap diluar bangunan dapat mempunyai lobi yang luas permukaan lantai lobi minimal 50% dari luas penampang melintang tangga.

Pasal 130

Setiap tangga kebakaran tertutup pada bangunan 5 lantai atau lebih, harus dapat melayani semua lantai mulai lantai bawah, kecuali ruang bawah tanah (basement) sampai lantai teratas harus dibuat tanpa bukaan (opening) kecuali pintu masuk tunggal pada tiap lantai dan pintu keluar pada lantai yang berhubungan dengan jalan, pekarangan atau tempat terbuka.

Pasal 131

Setiap tangga ruang bawah tanah (basement) harus memenuhi ketentuan sebagai berikut :

- a. ruang bawah tanah (basement) harus dilengkapi dengan minimal dua buah tangga yang menuju ke tingkat permukaan tanah dan apabila ruangan tersebut dipakai untuk umum, maka satu diantaranya harus langsung berhubungan dengan jalan, pekarangan atau lapangan terbuka;
- b. setiap pekarangan atau lapangan terbuka yang berhubungan dengan tangga sebagaimana dimaksud pada huruf a pasal ini, harus langsung menuju jalan umum atau jalan keluar;
- c. apabila tangga dari lantai ruang bawah tanah (basement) dan tangga dari lantai tingkat bertemu pada suatu sarana jalan keluar yang sama, maka harus diberikan pemisah dan tanda petunjuk jalan keluar yang jelas.

Pasal 132

- (1) Dilarang menggunakan tangga melingkar (tangga spiral) sebagai tangga kebakaran.
- (2) Tangga kebakaran dan bordes harus memiliki lebar minimal 1,20 m dan tidak boleh menyempit ke arah bawah.
- (3) Tangga kebakaran harus dilengkapi pegangan (*hand rail*) yang kuat setinggi 1,10 m dan mempunyai lebar injakan anak tangga minimal 28 cm dan tinggi maksimal anak tangga 20 cm.
- (4) Tangga kebakaran terbuka yang terletak di luar bangunan harus berjarak minimal 1 m dari bukaan dinding yang berdekatan dengan tangga kebakaran tersebut.
- (5) Jarak pencapaian ke tangga kebakaran dari setiap titik dalam ruang efektif, maksimal sprinkler dan maksimal 40 m apabila dilengkapi dengan sprinkler.

Pasal 133

- (1) Jarak antara landasan tangga (*bordes*) sampai landasan berikutnya pada suatu tangga, tidak boleh lebih dari 1,60 m yang diukur secara vertikal.
- (2) Setiap tangga harus mempunyai ruang bebas vertikal (*head room*) tidak kurang dari 2 m yang diukur dari lantai tanjakan sampai pada ambang bawah struktur di atasnya.
- (3) Jumlah anak tangga dari lantai sampai *bordes* atau dari *bordes* ke *bordes* minimal 3 buah dan maksimal 18 buah.

Pasal 134

- (1) Setiap tangga untuk mencapai ketinggian 60 cm ke atas harus menggunakan pegangan tangga.
- (2) Setiap sisi tangga yang terbuka harus menggunakan pegangan tangga.
- (3) Apabila pada kedua sisi tangga terdapat dinding dan ruang lain tangga dimaksud cukup menggunakan satu pegangan tangga.
- (4) Lebar tangga pada rumah tinggal minimal 80 cm sedang untuk bangunan lainnya minimal 1m.
- (5) Apabila lebar tangga melebihi 1,80 m, maka harus ditambah pegangan tangga pada setiap jarak minimal 1 m atau maksimal 1,80 m.
- (6) Untuk tangga pada rumah tinggal, lebar injakan maksimal 22,5 cm dan tinggi anak tangga maksimal 20 cm.

Pasal 135

- (1) Tangga melingkar dapat digunakan pada rumah tinggal dan apabila digunakan sebagai jalan keluar maka lantai yang dilayani maksimal 36 m².
- (2) Tangga tegak (*ladder*) hanya dapat digunakan sebagai sarana pencapaian ke atas atau ke bawah untuk keperluan pemeliharaan dan perawatan.

Pasal 136

- (1) Persyaratan lebar *ramp* ditetapkan sesuai dengan lebar tangga.
- (2) Kemiringan *ramp* untuk sarana jalan keluar tidak boleh lebih dari 1 berbanding 22, dan untuk pegangan lain dapat lebih curam dengan perbandingan 1 berbanding 8.
- (3) Apabila panjang *ramp* melebihi 15 m, harus disediakan satu buah landasan (*bordes*) dengan panjang 3 m pada setiap jarak maksimal 15 m.
- (4) Permukaan lantai *ramp* harus diberi lapisan kasar atau bahan anti slip.

Pasal 137

- (1) Lebar koridor bangunan bukan tempat tinggal minimal 1,20 m.
- (2) Ketinggian bebas pada koridor minimal 2,20 m yang diukur dari langit-langit ke lantai.

- (3) Koridor harus dilengkapi tanda petunjuk yang jelas ke arah sarana jalan keluar.
- (4) Lebar koridor yang berfungsi sebagai sarana jalan keluar minimal 1,80 m.

Pasal 138

- (1) Ruang utilitas di atas atap (*penthouse*), hanya dapat dibangun apabila digunakan sebagai ruangan untuk melindungi alat-alat mekanikal, elektrik, tangki air, cerobong (*shaft*) dan fungsi lain sebagai ruang pelengkap bangunan, dengan ketinggian ruangan tidak boleh melebihi 2,40 m diukur secara vertikal dari pelat atap bangunan, kecuali untuk ruangan mesin lift atau ruang keperluan teknis isianya diperkenankan lebih sesuai dengan keperluan.
- (2) Apabila luas lantai melebihi 50 % dari luas lantai di bawahnya maka ruang utilitas tersebut diperhitungkan sebagai penambahan tingkat.

Pasal 139

- (1) Bupati dapat mewajibkan pada bangunan tertentu untuk menyediakan landasan helikopter (*helipad*) di atas pelat atap.
- (2) Atap bangunan yang digunakan sebagai landasan helikopter (*helipad*) harus mempunyai luas landasan helikopter (*helipad*) 7 m kali 7 m, dengan ruang bebas di sekeliling landasan rata-rata 5 m, atau ditentukan lain oleh instansi berwenang.
- (3) Daerah landasan helikopter (*helipad*) di atas atap dapat dicapai dengan tangga khusus dari lantai di bawahnya.
- (5) Penggunaan landasan helikopter (*helipad*) di atas atap dapat dicapai dengan tangga khusus dari lantai di bawahnya.
- (6) Penggunaan landasan helikopter (*helipad*), harus mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang.

Pasal 140

- (1) Bangunan umum yang melebihi ketinggian 4 lantai harus menyediakan cerobong (*shaft*) untuk elektrik, pipa-pipa saluran air bersih dan kotor, saluran telepon dan saluran surat (*maelekut*) sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan.
- (2) Bangunan tempat tinggal yang melebihi ketinggian 4 lantai selain persyaratan yang ditentukan dalam ayat (1) pasal ini, perlu dilengkapi juga dengan cerobong sampah, kecuali apabila menggunakan cara lain atas persetujuan Bupati.

Pasal 141

- (1) Bangunan parkir yang menggunakan ramp spiral, diperkenankan maksimal 5 lantai dan atau kapasitas penampungan sebanyak 500 sampai dengan 600 mobil, kecuali apabila menggunakan ramp lurus.
- (2) Kelonggaran ketentuan ayat (1) pasal ini dapat diberikan oleh Bupati dengan mempertimbangkan kepadatan/intensitas kendaraan setempat serta keserasian bangunan.
- (3) Dalam menghitung kapasitas bangunan parkir ditetapkan luas parkir bruto minimal 28 M² / mobil.
- (4) Tinggi minimal ruang bebas struktur (*headroom*) adalah 2,25 M
- (5) Setiap lantai ruang parkir yang berbatasan dengan ruang luar lurus harus diberi dinding pengaman (*parapet*) setinggi minimal 90 cm dari permukaan lantai.
- (6) Setiap lantai ruang parkir harus memiliki sarana transportasi dan atau sirkulasi vertikal untuk orang.
- (7) Pada bangunan parkir harus disediakan sarana penyelamatan terhadap bahaya kebakaran.

Pasal 142

- (1) Kemiringan ramp lurus bagi jalan kendaraan pada bangunan parkir maksimal 1 berbanding 7.
- (2) Apabila lantai parkir mempunyai sudut kemiringan, maka sudut kemiringan tersebut maksimal 1 berbanding 20.

Pasal 143

Pada ramp lurus jalan satu arah pada bangunan parkir, lebar jalan minimal 60 cm.

Pasal 144

- (1) Pada ramp melingkar jalan satu arah, lebar jalan minimal 3,65 m dan untuk jalan dua arah, lebar jalan minimal 7 m dengan pembatas jalan 50 cm, tinggi 10 cm.
- (2) Jari-jari tengah ramp melingkar minimal 9 m dihitung dari as jalan terdekat.
- (3) Setiap jalan pada ramp jalan melingkar harus mempunyai ruang bebas 60 cm terhadap struktur bangunan.

Paragraf 5
BANGUN-BANGUNAN DAN PEKARANGAN

Pasal 145

- (1) Setiap bangun-bangunan baik pada bangunan atau pekarangan tidak boleh mengganggu arsitektur bangunan dan lingkungan.
- (2) Keterangan lebih lanjut tentang bangun-bangunan sebagaimana tercantum dalam ayat (1) pasal ini ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 146

- (1) Curahan air hujan yang langsung dari atap atau pipa talang bangunan, tidak boleh jatuh keluar batas pekarangan, dan harus dialirkan ke sumur resapan pada lahan bangunan.
- (2) Ketentuan teknis tentang sumur resapan sebagaimana tercantum pada ayat (1) pasal ini ditetapkan oleh Bupati.

Bagian Ketiga
PERSYARATAN ARSITEKTUR

Pasal 147

Persyaratan teknis atau ketentuan teknis bangunan dari ketentuan arsitektur lingkungan dan arsitektur bangunan ditetapkan oleh Bupati.

Bagian Keempat
KETENTUAN STRUKTUR BANGUNAN

Paragraf 1
DASAR PERENCANAAN STRUKTUR BANGUNAN

Pasal 148

- (1) Perencanaan dan perhitungan struktur bangunan mencakup :
 - a. konsep dasar;
 - b. penentuan data pokok;
 - c. analisis struktur terhadap beban vertical;
 - d. analisis struktur terhadap beban gempa, angin dan beban khusus;
 - e. analisis bagian-bagian struktur pokok dan pelengkap;
 - f. analisis dan pendimensian pondasi yang didasarkan atas hasil penyelidikan tanah dan rekomendasi sistem pondasinya.

- (2) Bupati dapat menetapkan pengecualian terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini untuk rumah tinggal, bangunan umum dan bangunan lain yang strukturnya bersifat sederhana.

Pasal 149

- (1) Perencanaan struktur tahan gempa harus mengikuti peraturan perencanaan tahan gempa untuk bangunan yang berlaku di Indonesia.
- (2) Analisis struktur terhadap beban gempa untuk bangunan dengan ketinggian maksimal 40 m dan atau 10 lantai dapat digunakan dengan analisis statis dan untuk bangunan dengan ketinggian lebih dari 40 m dan atau 10 lantai harus dilengkapi dengan analisis dinamis.

Pasal 150

- (1) Apabila ketentuan perencanaan struktur bangunan belum diatur dalam Peraturan Daerah ini dapat digunakan pedoman, standar teknis atau ketentuan lainnya yang berlaku umum di Indonesia.
- (2) Apabila dalam perencanaan struktur terdapat ketentuan-ketentuan yang belum dan atau tidak tercakup pada ayat (1) pasal ini, maka dapat digunakan pedoman, standar, ketentuan atau peraturan lainnya dengan terlebih dahulu mendapat persetujuan Bupati.

Paragraf 2 PEMBEBANAN

Pasal 151

- (1) Analisis struktur bangunan harus direncanakan terhadap beban tetap, beban sementara dan beban khusus.
- (2) Analisis struktur bangunan harus direncanakan terhadap kombinasi pembebanan yang paling berbahaya yang mungkin terjadi.
- (3) Kombinasi pembebanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini adalah :
 - a. pembebanan tetap yaitu beban mati ditambah beban hidup
 - b. pembebanan sementara yaitu beban mati ditambah beban hidup, ditambah beban gempa atau angin
 - c. pembebanan khusus yaitu pembebanan tetap ditambah beban khusus antara lain selisih suhu atau penurunan pondasi atau susut atau rangkai atau gaya rem atau gaya sentrifugal atau gaya dinamik atau pengaruh-pengaruh khususnya.

Pasal 152

- (1) Pada perencanaan balok induk dan portal sebagai pemikul beban suatu bangunan, untuk akibat gempa, beban hidupnya dapat direduksi dengan mengalikan koefisien reduksi sebagaimana tercantum dalam Peraturan (SNI) yang berlaku.
- (2) Pada perencanaan unsur-unsur struktur vertikal seperti kolom, dinding dan pondasi yang memikul lantai tingkat, beban hidup kumulatif yang terbagi rata dari lantai-lantai tingkat dapat dikalikan dengan koefisien reduksi sesuai jumlah lantai yang dipikul sebagaimana tercantum dalam Peraturan (SNI) yang berlaku, kecuali untuk lantai gudang, ruang arsip, perpustakaan dan ruang-ruang penyimpanan lainnya.

Pasal 153

- (1) Penentuan beban mati dari bahan bangunan dan komponen bangunan adalah sebagaimana tercantum dalam Peraturan (SNI) yang berlaku.
- (2) Penentuan beban hidup pada lantai bangunan adalah sebagaimana tercantum dalam Peraturan (SNI) yang berlaku.

Pasal 154

- (1) Beban hidup yang bersifat dinamis harus dikalikan suatu koefisien kejut yang besarnya sesuai spesifikasi beban minimal sebesar 1,15.
- (2) Beban hidup pada atap gedung tinggi yang dilengkapi dengan landasan helikopter atau helipad, harus diambil sebesar beban yang berasal dari helikopter sewaktu mendarat dan mengudara, di luar landasan diambil minimal sebesar 200 kg/m^2 .

Pasal 155

- (1) Beban angin yang bekerja pada bangunan atau bagian bangunan harus ditentukan dengan anggapan adanya tekanan positif dan tekanan negatif yang bekerja tegak lurus pada bidang-bidang tujuan.
- (2) Besarnya tekanan positif dan tekanan negatif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, harus mengikuti peraturan pembebanan untuk bangunan yang berlaku di Indonesia.

Paragraf 3 STRUKTUR ATAS

Pasal 156

Struktur atas harus direncanakan dengan memperhitungkan kombinasi beban-beban yang bekerja dan meneruskan ke pondasi tanpa menimbulkan lendutan, perubahan bentuk yang dapat mengganggu kestabilan atau menyebabkan kerusakan pada sebagian atau seluruh struktur bangunan tersebut.

Pasal 157

- (1) Analisis struktur bangunan dapat dilakukan dengan 2 atau 3 dimensi sesuai konsep dasarnya.
- (2) Pada struktur bangunan tertentu struktur bangunan harus dilakukan dengan cara 3 dimensi dan atau diadakan percobaan pembebanan sesuai persyaratan teknis dan prosedur yang berlaku.

Pasal 158

- (1) Apabila analisis struktur bangunan menggunakan komputer, maka program komputer tersebut harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Kepala Dinas PU.
- (2) Analisis struktur bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini harus mencantumkan konsep dasar, data masukan dan hasil akhir.
- (3) Apabila akhir dari program komputer tersebut diragukan, maka analisis struktur bangunan tersebut harus dibuktikan dengan tata cara yang ditetapkan oleh Kepala Dinas PU.

Pasal 159

- (1) Jarak minimal antara dua bangunan yang berdekatan dan atau delatasi harus dihitung berdasarkan peraturan perencanaan tahan gempa untuk bangunan yang berlaku di Indonesia.
- (2) Terhadap bangunan yang merupakan satu kesatuan (monolit) dengan panjang lebih dari 50 m konstruksinya harus diperhitungkan terhadap perubahan suhu.
- (3) Apabila diperlukan siar pemisah, maka jarak siar tersebut harus memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini.

Pasal 160

Dalam perencanaan konstruksi untuk penambahan tingkat bangunan baik sebagian maupun keseluruhan, perencanaan konstruksi harus didasarkan data keadaan lapangan dan diperiksa kekuatannya terhadap struktur utama secara keseluruhan.

Pasal 161

- (1) Dalam perencanaan rehabilitasi atau renovasi yang mempengaruhi kekuatan struktur maka perencanaan kekuatan strukturnya ditinjau kembali secara keseluruhan berdasarkan persyaratan struktur yang diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Apabila kekuatan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini tidak memenuhi ketentuan, maka terhadap struktur bangunannya harus direncanakan perkuatan dan atau penyesuaian.

Paragraf 4 STRUKTUR BAWAH

Pasal 162

- (1) Rencana pondasi harus diperhitungkan terhadap semua gaya, baik dari struktur atas maupun beban lain yang dilimpahkan pada sistem pondasi tersebut dan tidak melebihi daya dukung tanah serta penurunan yang diijinkan.
- (2) Persyaratan penurunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini terdiri dari persyaratan perbedaan penurunan dan persyaratan penurunan total sebagaimana terdapat dalam Peraturan (SNI) yang berlaku.
- (3) Rencana pondasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, harus diperhitungkan agar tidak merusak stabilitas tanah dan bangunan sekitarnya.
- (4) Apabila berdasarkan penelitian kondisi lapangan, rencana pondasi tersebut pada ayat (3) pasal ini berpengaruh terhadap tanah dan atau bangunan sekitarnya, maka harus dibuat rencana pengamanan terlebih dahulu.

Pasal 163

- (1) Perencanaan basement yang diperkirakan dapat menimbulkan kerusakan dan gangguan pada bangunan dan lingkungan sekitarnya harus dilengkapi perencanaan pengamanannya.
- (2) Pada bangunan dengan basement dimana dasar galian lebih rendah dari muka air tanah, harus dilengkapi perencanaan penurunan muka air tanah (dewatering).
- (3) Pengecualian terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini ditentukan oleh Kepala Dinas PU.

Pasal 164

- (1) Perencanaan sambungan pada sambungan tiang pancang harus mendapat persetujuan dari Kepala Dinas PU.

- (2) Perencanaan pondasi tiang baja harus memperhitungkan faktor korosi sesuai dengan standar yang berlaku.
- (3) Pada perencanaan pondasi besarnya lendutan di kepala tiang akibat gaya horizontal maksimal 1,27 cm (1/2 inci), kecuali ditetapkan lain oleh Kepala Dinas PU.

Pasal 165

- (1) Perencanaan dan penentuan sistem pondasi bangunan, harus didasarkan atas analisis hasil penyelidikan tanah atau kondisi tanah pada lokasi dimana bangunan tersebut akan dibangun, kecuali ditetapkan oleh Kepala Dinas PU.
- (2) Penyelidikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini harus memenuhi persyaratan :
 - a. dilaksanakan dibawah tanggung jawab ahli bidang mekanika tanah yang diatur oleh Bupati;
 - b. penyelidikan tanah harus mencakup daya dukung tanah yang diijinkan serta rekomendasi sistem pondasi
- (3) Tata cara dan persyaratan pekerjaan penyelidikan tanah ditetapkan oleh Kepala Dinas PU.

Pasal 166

- (1) Apabila dianggap perlu pada perencanaan pondasi dalam dan struktur penahan tanah harus dilakukan percobaan pembebanan sebesar 200 % dari beban kerja rencana, baik untuk aksial tekan, aksial tarik dan atau beban lateral.
- (2) Jumlah tiang pondasi untuk percobaan pembebanan aksial tekan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. untuk pondasi tiang bor (*bored pile*) minimal satu tiang percobaan untuk setiap 75 tiang yang ukurannya sama.
 - b. untuk pondasi tiang pancang dan yang sejenis minimal satu tiang percobaan untuk setiap 100 tiang yang ukurannya sama.
- (3) Terhadap kondisi tanah dan beban kerja rencana tertentu, jumlah tiang pondasi untuk percobaan pembebanan aksial sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini, dapat ditetapkan lain oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum.
- (4) Percobaan pembebanan lateral harus dilaksanakan pada kepala tiang yang direncanakan (*cut of level*) dengan lendutan maksimal sebesar 1,27 cm (1/2 inci).
- (5) Tata cara dan persyaratan percobaan pembebanan selanjutnya ditetapkan oleh Kepala Dina PU.

Pasal 167

Pada perencanaan pondasi dengan sistem yang baru atau belum lazim digunakan, maka kemampuan sistem tersebut dalam menerima beban-beban struktur di atasnya serta beban-beban lainnya harus dibuktikan dengan cara yang disetujui oleh Kepala Dinas PU.

Bagian Kelima KEAMANAN BANGUNAN TERHADAP BAHAYA KEBAKARAN

Paragraf 1 PERSYARATAN KEAMANAN RUANG

Pasal 168

- (1) Setiap bangunan harus dilengkapi peralatan pencegahan terhadap bahaya kebakaran serta penyelamatan jiwa manusia dan lingkungannya, sesuai dengan jenis dan penggunaan bangunannya.
- (2) Setiap fungsi ruang dan atau penggunaan bangunan yang mempunyai resiko bahaya kebakaran tinggi harus diatur penempatannya sehingga apabila terjadi kebakaran dapat dilokalisir.
- (3) Ruang lain yang mempunyai resiko kebakaran tinggi pada bangunan harus dibatasi oleh dinding atau kompartemen yang ketahanan apinya minimal 3 jam dan pada dinding atau lantai kompartemen tersebut tidak boleh terdapat lubang terbuka, kecuali bukaan yang dilindungi.
- (4) Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pasal ini harus dilengkapi dengan pengukur panas dan harus dirawat dan atau diawasi, sehingga suhu dalam ruangan tersebut tidak melebihi batas maksimal yang telah ditentukan.
- (5) Setiap ruangan instalasi listrik, generator, gas turbin atau instalasi pembangkit tenaga listrik lainnya serta ruangan penyimpanan cairan gas atau bahan yang mudah menguap dan terbakar, harus dilindungi dengan sistem pencegahan kebakaran manual dan atau sistem pemadam otomatis.

Pasal 169

- (1) Setiap bangunan sedang dan tinggi harus dilindungi oleh suatu sistem alarm otomatis yang sekurang-kurangnya mempunyai :
 - a. lonceng atau sirine dan sumber tenaga baterai cadangan;
 - b. alat pengindra;
 - c. panel indikator yang dilengkapi dengan :
 1. fasilitas kelompok alarm;
 2. sakelar penghubung dan pemutus alur;

3. fasilitas pengujian baterai dengan jam meter dan ampere meter;
 - d. peralatan bantu lainnya.
- (2) Setiap alarm kebakaran yang dipasang pada bangunan, harus selalu siap pakai dan pemasangannya harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
 - (3) Ketentuan jenis alat pengindra yang digunakan harus sesuai dengan penggunaan ruang yang akan dilindungi.

Paragraf 2
PERNYATAAN TAHAN API DAN
PERLINDUNGAN TERHADAP API

Pasal 170

- (1) Sarana jalan keluar untuk kebakaran harus diupayakan dan direncanakan bebas asap.
- (2) Ruang bawah tanah, ruang tertutup, tangga kebakaran dan atau ruang lain yang sejenis, harus direncanakan bebas asap.

Pasal 171

Klasifikasi bangunan ditentukan menurut tingkat ketahanan struktur utama terhadap api, terdiri dari :

- a. bangunan klas A ialah bangunan yang komponen struktur utamanya harus tahan terhadap api minimal 3 jam;
- b. bangunan klas B ialah bangunan yang komponen struktur utamanya harus tahan terhadap api minimal 2 jam;
- c. bangunan klas C ialah bangunan yang komponen struktur utamanya harus tahan api minimal $\frac{1}{2}$ jam;
- d. bangunan klas D ialah bangunan yang tidak tercakup kedalam klas A, B, C dan diatur secara khusus

Pasal 172

- (1) Ketahanan api komponen struktur utama pada bangunan tinggi minimal 1 jam, sedang dari lantai 5 sampai dengan lantai 14 dari atas minimal 2 jam dan dari lantai 15 dari atas sampai lantai bawah minimal 3 jam.
- (2) Ketahanan api dinding luar pemikul maupun dinding partisi pada lantai 4 lantai teratas minimal 1 Jam dan dari lantai dibawah lantai tersebut sampai lantai terbawah minimal 2 jam.
- (3) Ketahanan api dinding luar bukan pemikul yang mempunyai risiko terkena api pada semua lantai minimal 1 jam.

- (4) Ketahanan api dinding bukan pemikul pada bagian dalam semua lantai minimal ½ jam.

Pasal 173

- (1) Pada bangunan tinggi, ketahanan api untuk atap minimal ½ jam.
- (2) Pada atap bangunan yang digunakan sebagai landasan helikopter, maka ketahanan api atap minimal 11 jam.

Pasal 174

Pada bangunan yang tidak terkena keharusan menggunakan sprinkler, apabila dilengkapi dengan sprinkler, maka ketahanan struktur utama yang diisyaratkan 3 jam diperkenankan menjadi 2 jam.

Pasal 175

Unsur-unsur interior bangunan gedung yang direncanakan tahan api harus memenuhi ketentuan sesuai dengan standar tahan api yang berlaku.

Pasal 176

Bagian bangunan, ruang dalam bangunan yang karena fungsinya mempunyai resiko tinggi terhadap bahaya kebakaran, harus merupakan suatu kompartemen terhadap penjalaran api, asap dan gas beracun.

Pasal 177

- (1) Setiap bangunan sedang kelas A dan bangunan tinggi kelas B, harus dilindungi dengan suatu sistem sprinkler yang dapat melindungi setiap lantai pada bangunan.
- (2) Bangunan rendah kelas A, apabila seluruh sisi luarnya dinding masih dilindungi dengan sistem sprinkler.

Pasal 178

- (1) Setiap bangunan sedang dan tinggi harus dilindungi oleh suatu sistem hidran sesuai dengan persyaratan sebagai berikut :
- a. pemasangan hidran harus memenuhi ketentuan dan dipasang sedemikian rupa sehingga panjang selang dan pancaran air dapat mencapai dan melindungi seluruh permukaan lantai bangunan;
 - b. setiap pemasangan hidran halaman harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

- (2) Setiap bangunan harus dilengkapi alat pemadam api ringan yang memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 179

- (1) Pada setiap bangunan permanen, bahan penutup atap harus terbuat dari bahan tahan api minimal ½ jam.
- (2) Pengecualian ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, hanya diperbolehkan untuk bangunan yang bersifat sementara dan atau diberi lapisan tahan api.

Pasal 180

Pengakhiran dinding kompartemen dengan atap atau lantai di atasnya, harus menerus sampai dibawah permukaan lantai atau atap di atasnya.

Paragraf 3

PERSYARATAN TERINCI TERHADAP PENYELAMATAN

Pasal 181

- (1) Lebar dan jumlah pintu keluar pada setiap fungsi ruang, harus diperhitungkan untuk dapat menyelamatkan penghuni ruang dalam waktu yang singkat sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (2) Sarana jalan keluar hambatan serta dilengkapi dengan tanda petunjuk jalan keluar yang harus selalu dalam kondisi baik, mudah dilihat dan dibaca.

Pasal 182

Bangunan atrium dengan ketinggian 4 lantai atau 14 M keatas, harus dilengkapi peralatan yang dapat mengeluarkan asap dari dalam bangunan pada saat terjadi kebakaran sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 183

- (1) Kamar instalasi mesin lift kebakaran serta ruang luncur lift kebakaran harus dilindungi dengan dinding yang tidak mudah terbakar sesuai dengan klasifikasi bangunannya.
- (2) Pemisah antara kamar mesin dan ruang luncur lift kebakaran harus terbuat dari bahan yang tidak mudah terbakar, dengan bukaan yang hanya diperlukan untuk ventilasi.
- (3) Apabila lift kebakaran terletak dalam suatu ruang luncur dengan lift harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan ayat (1) dan (2) pasal ini.

Pasal 184

- (1) Pada dapur dan ruang lain yang sejenis yang mengeluarkan uap atau asap atau udara panas, harus dipasang sarana untuk mengeluarkan uap atau asap atau udara panas, dan apabila udara dalam ruangan tersebut mengandung banyak lemak, harus dilengkapi dengan alat penangkap lemak.
- (2) Cerobong asap, saluran asap dan pembuangan gas yang mudah terbakar, harus dibuat dari pasangan bata atau bahan lain dengan tingkat keamanan yang sama.
- (3) Ruang tungku dan ketel yang berada didalam bangunan, harus dilindungi dengan konstruksi tahan api minimal 3 jam, serta dilengkapi pintu yang dapat menutup sendiri dan dipasang pada sisi dinding luar.
- (4) Pintu masuk keruang tungku dan ketel tidak boleh dipasang pada tangga lobi, balkon, ruang tunggu atau daerah bebas api.

Pasal 185

- (1) Untuk bangunan kelas A dengan ketinggian 4 lantai atau 14 m keatas dan bangunan kelas B mulai dengan ketinggian 8 lantai atau 40 m keatas harus diperhitungkan kemungkinan dipasang instalasi peningkat air (riser).
- (2) Pipa peningkat air kering (dry riser) hanya boleh dipasang pada bangunan gedung dengan ketinggian maksimal 40 M, dan diatas ketinggian 40 M harus menggunakan pipa peningkat air basah (watresir).
- (3) Pemasangan pipa peningkat air yang digunakan harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 186

- (1) Setiap bangunan sedang dan tinggi harus dilengkapi tangga kebakaran.
- (2) Ketentuan teknis mengenai tangga kebakaran ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 187

Eskalator atau ban berjalan yang operasinya berlawanan dengan arah jalan keluar tidak boleh digunakan sebagai sarana jalan keluar dan pada jalan masuk menuju eskalator atau ban berjalan harus diberi tanda petunjuk arah jalan keluar terdekat.

Pasal 188

- (1) Bukan vertikal pada bangunan yang dipergunakan untuk cerobong pipa, cerobong ventilasi, cerobong instalasi listrik harus sepenuhnya tertutup dengan dinding dari bawah sampai atas dan tertutup pada setiap lantai.
- (2) Apabila harus diadakan bukaan pada dinding penutup bukaan vertikal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, maka bukaan harus dilindungi dengan penutup tahan api minimal sama dengan ketahanan api dinding atau lantai.

Pasal 189

- (1) Luas ventilasi asap kendaraan lift maksimal 0,30 M² dan untuk cerobong lainnya maksimal 0,05 M².
- (2) Ventilasi asap tunggal pada bukaan tegak hanya diijinkan apabila tidak menebus harus dipasang 2 buah ventilasi asap tunggal yang berujung pada buah ventilasi asap tunggal yang berujung pada sisi yang berlainan.

Pasal 190

- (1) Dinding luar bangunan yang berbatasan dengan garis pemilikan tanah harus tahan api minimal 2 jam
- (2) Pada bangunan deret, dinding batas antara bangunan harus menembus atap dengan tinggi minimal 0,05 m dari seluruh permukaan atap.

Pasal 191

- (1) Dinding penyekat ruang sementara, ketahanan apinya harus minimal ½ jam.
- (2) Dinding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini tidak boleh menerus sampai langit-langit serta tidak boleh mengganggu fungsi sistem instalasi dan perlengkapan bangunan pada ruang tersebut.

Pasal 192

- (1) Bahan bangunan yang dapat digunakan untuk elemen bangunan, harus memenuhi persyaratan pengujian sifat ketahan api dan sifat penjaran api pada permukaan.
- (2) Bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, diklasifikasikan sebagai bahan tahan api (mutu tingkat I), bahan tahan api sedang (mutu tingkat II), bahan penghambat api (mutu tingkat III), dan bahan penghambat api sedang (mutu tingkat IV), sesuai dengan Peraturan (SNI) yang berlaku.

Pasal 193

- (1) Bahan bangunan yang mudah terbakar dan atau yang mudah menyalurkan api melalui permukaan tanpa perlindungan khusus sesuai dengan Peraturan (SNI) yang berlaku tidak boleh dipakai pada tempat-tempat penyelamatan kebakaran maupun dibagian lainnya dalam bangunan dimana terdapat sumber api.
- (2) Penggunaan bahan-bahan yang mudah terbakar dan mudah mengeluarkan asap yang banyak dan beracun harus dibatasi sehingga tidak membahayakan keselamatan umum.

Pasal 194

Tingkat mutu bahan pelapis penutup pada ruang efektif serta struktur bangunan, harus memenuhi ketentuan sebagaimana terdapat dalam peraturan yang berlaku.

Pasal 195

Persyaratan ketahanan api bagi unsur bangunan dan bahan pelapis berdasarkan jenis dan ketebalan harus mengikuti ketentuan sebagaimana terdapat dalam Peraturan (SNI) yang berlaku.

Pasal 196

Pengumpul (kolektor) panas matahari yang digunakan sebagai komponen bangunan tidak boleh mengurangi persyaratan tahan api yang ditentukan.

Paragraf 4

PERSYARATAN KOMPONEN STRUKTUR BANGUNAN

Pasal 197

- (1) Bahan bangunan yang digunakan untuk komponen struktur bangunan harus memenuhi syarat umum sebagaimana terdapat peraturan (SNI) yang berlaku.
- (2) Bahan bangunan yang tidak termasuk dalam tabel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, dapat dipakai setelah dibuktikan dengan hasil pengujian dari instansi dibuktikan dengan hasil pengujian dari instansi yang berwenang.

Pasal 198

Persyaratan umum ketahanan api bagi komponen struktur bangunan berdasarkan ketinggian bangunan harus mengikuti ketentuan sebagaimana terdapat dalam peraturan (SNI) yang berlaku.

Bagian Keenam
INSTALASI DAN PERLENGKAPAN BANGUNAN

Paragraf 1
INSTALASI LISTRIK

Pasal 199

Sistem instalasi listrik arus kuat dan penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain, serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan perlakuan lain yang berlaku.

Pasal 200

- (1) Beban listrik yang bekerja pada instalasi arus kuat, harus diperhitungkan berdasarkan standar dan atau normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku .
- (2) Sumber daya utama bangunan harus menggunakan tenaga listrik dari Perusahaan Listrik Negara.
- (3) Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini tidak memungkinkan, sumber daya utama dapat menggunakan sistem pembangkit tenaga listrik sendiri, yang penempatannya harus aman dan tidak menimbulkan gangguan lingkungan, serta harus mengikuti standar dan atau normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.
- (4) Bangunan dan ruang khusus dimana tenaga listrik tidak boleh putus, harus memiliki pembangkit tenaga cadangan yang dayanya dapat memenuhi kelangsungan pelayanan pada bangunan dan atau ruang khusus tersebut.

Pasal 201

Sistem instalasi listrik pada bangunan tinggi dan bangunan umum harus memiliki sumber daya listrik darurat, yang mampu melayani kelangsungan pelayanan utama pada bangunan apabila terjadi gangguan listrik atau kebakaran.

Pasal 202

- (1) Instalasi listrik arus kuat yang dipasang, sebelum dipergunakan harus terlebih dahulu diperiksa dan diuji oleh instansi yang berwenang.
- (2) Pemeliharaan instansi arus kuat harus dilaksanakan dan diperiksa secara berkala sesuai dengan sifat penggunaan dan keadaan setempat, serta dilaporkan secara tertulis kepada Kepala Dinas PU.

Pasal 203

Pada ruang panel hubung dan atau ruang panel bagi, harus terdapat ruang yang cukup untuk memudahkan pemeriksaan, dan perbaikan dan serta diberi ventilasi cukup.

Paragraf 2 INSTALASI PENANGKAL PETIR

Pasal 204

Setiap bangunan atau bagian bangunan yang berdasarkan letak, bentuk dan penggunaannya dianggap mudah terkena sambaran petir, harus diberi instalasi penangkal petir serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.

Pasal 205

- (1) Suatu instalasi penangkal petir harus dapat melindungi semua bagian dari bangunan termasuk juga manusia yang ada didalamnya, terhadap bahaya sambaran petir.
- (2) Pemasangan instalasi penangkal petir pada bangunan, harus memperhatikan arsitektur bangunan, tanpa mengurangi nilai perlindungan terhadap sambaran petir yang efektif.
- (3) Terhadap instalasi penangkal petir harus dilakukan pemeriksaan dan pemeliharaan secara berkala.
- (4) Setiap perluasan atau penambahan bangunan instalasi penangkal petir, harus disesuaikan dengan adanya perubahan tersebut.

Pasal 206

Apabila terjadi sambaran pada instalasi penangkal petir, harus diadakan pemeriksaan dari bagian-bagiannya dan harus segera dilaksanakan perbaikan terhadap bangunan yang mengalami kerusakan.

Paragraf 3 INSTALASI TATA UDARA GEDUNG

Pasal 207

Sistem tata udara dan gedung dan penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instansi lain, serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.

Pasal 208

Udara segar yang dimasukkan ke dalam sistem tata udara gedung, harus sesuai dengan kebutuhan penghuni dalam ruang yang dikondisikan, serta memperhatikan kebersihan udara.

Pasal 209

Sistem ventilasi pada bangunan rumah sakit untuk ruang operasi, ruang steril dan ruang perawatan bagi pasien yang berpenyakit menular, tidak dibenarkan mempergunakan sistem sirkulasi udara yang dapat menyebabkan penularan penyakit ke bagian lain bangunan.

Pasal 210

- (1) Bangunan atau ruang parkir tertutup harus dilengkapi sistem ventilasi mekanis untuk membuang udara kotor dari dalam, dan minimal 50 % volume udara ruang harus diambil pada ketinggian maksimal 0,60 meter diatas lantai.
- (2) Ruang parkir pada ruang bawah tanah (basement) yang terdiri dari lebih satu lantai, gas buangan mobil pada setiap lantai tidak boleh mengganggu udara bersih pada lantai lainnya.

Pasal 211

- (1) Cerobong (ducting) sistem penutup api tata udara gedung harus dilengkapi dengan penutup api (fire dumper) yang dapat menutup sendiri apabila terjadi kebakaran.
- (2) Penutup api (fire dumper) dalam cerobong sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, harus mempunyai ketahanan api dinding dimana bagian cerobong udara tersebut dipasang.

Paragraf 4

INSTALASI TRANSPORTASI DALAM GEDUNG

Pasal 212

Sistem instalasi transportasi dan penempatannya dalam gedung harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instansi lain, serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlakuan.

Pasal 213

- (1) Kapasitas angkut yang dinyatakan dalam ijin, harus menjadi kapasitas angkut dari lift dimaksud.

- (2) Kapasitas angkut lift yang diijinkan, harus tertulis pada sangkar dan dinyatakan dalam jumlah orang yang dapat diangkut.
- (3) Kapasitas angkut lift barang yang diijinkan harus tertulis dalam sangkar dan dinyatakan dalam Kg (kilogram).
- (4) Jumlah dan kapasitas lift harus mampu melakukan pelayanan yang optimal untuk sirkulasi pada bangunan.

Pasal 214

Struktur dan material lift harus selalu dalam keadaan kuat, tidak cacat dan memenuhi syarat-syarat keselamatan dan keamanan.

Pasal 215

- (1) Bangunan kamar mesin lift harus kuat dan kedap air serta berventilasi cukup.
- (2) Mesin lift dan bagiannya serta alat pengendali lift, harus ditempatkan dalam kamar mesin.
- (3) Mesin lift harus dilengkapi dengan rem pengaman yang kuat.
- (4) Rem pengaman mesin yang digerakkan dengan tenaga listrik, harus dapat bekerja menghentikan dan membuka lift pada lantai terdekat secara otomatis apabila arus listrik mati, serta harus dapat digerakkan secara manual.

Pasal 216

- (1) Setiap pintu penutup ruang luncur dari lift otomatis maupun tidak otomatis, harus dilengkapi dengan kunci interlock yang bekerja sejalan dengan pengendalian lift.
- (2) Kunci interlock sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini harus menjamin:
 - a. sangkar tidak dapat bergerak atau melanjutkan gerakannya, kecuali apabila pintu penutup ruang luncur tertutup dan terkunci.
 - b. setiap pintu penutup ruang luncur hanya dapat terbuka apabila sangkar dalam keadaan berhenti dan permukaan lantai sangkar sama rata dengan lantai pemberhentian atau lantai sangkar berada dalam jarak maksimal 0,20 m dari permukaan lantai pemberhentian.

Pasal 217

- (1) Ruang luncur lift harus bersih dan memenuhi syarat untuk kelancaran jalannya sangkar dan bobotimbang.

- (2) Di dalam ruang luncur lift dilarang memasang pipa atau peralatan lain yang tidak merupakan bagian dari instansi.
- (3) Dibagian bawah ruang luncur (pit) harus terdapat ruang bebas minimal 0.60 M antara lantai bawah ruang dan bagian bawah dari konstruksi sangkar untuk penempatan penyangga (buffer) sangkar dan bobot imbang.
- (4) Dibagian atas ruang luncur harus terdapat ruang bebas minimal 0,60 M antara konstruksi sangkar dan langit-langit (plafon) ruang luncur, waktu sangkar berada pada batas pemberhentian akhir dibagian atas (top landing).

Pasal 218

Setiap sangkar lift harus dilengkapi dengan rem pengaman mekanis yang dapat mengerem dan memberhentikan sangkar dengan aman apabila terjadi kecepatan lebih atau terjadi guncangan pada tali baja penarik sangkar.

Pasal 219

- (1) Setiap lift harus dilengkapi dengan sebuah bandul mekanis (governor) yang mengatur bekerjanya rem pengaman sangkar.
- (2) Setiap lift yang kecepatannya melebihi 60 M permenit bandul mekanis (governor) harus dilengkapi sebuah sakelar yang otomatis memutuskan aliran listrik ke mesin sebelum atau pada saat bandul mekanis (governor) bekerja.

Pasal 220

- (1) Sangkar dan bobot imbang lift harus berjalan pada rel-rel pengantar yang cukup kuat, untuk menahan tekanan muatan sangkar dan tekanan muatan bobot imbang pada saat lift meluncur dan rem pengaman sangkar bekerja.
- (2) Rel pengantar untuk sangkar dan bobot imbang harus terbuat dari baja atau bahan lain yang sejenis.
- (3) Rel pengantar lift dengan kecepatan tidak lebih dari 120 M menit yang digunakan ditempat yang menyimpan atau mengolah bahan kimia dan atau bahan yang mudah meledak, harus menggunakan rel pengantar yang terbuat dari bahan logam tahan korosi.

Pasal 221

- (1) Instalasi listrik untuk lift setelah terpasang harus dijaga dan dirawat sehingga aman dalam pemakaiannya.

- (2) Sepanjang tidak diatur secara khusus dalam Peraturan Daerah ini, pemasangan instalasi listrik untuk lift harus memenuhi ketentuan yang berlaku.
- (3) Semua hantaran listrik harus dipasang dalam pipa atau saluran kabel (duct) kecuali hantaran lemas (fleksibel) yang khusus.
- (4) Instalasi listrik untuk lift harus dilengkapi dengan pengaman harus lebih atau sakelar otomatis.
- (5) Semua bagian logam dari lift dalam keadaan bekerja normal tidak boleh bertegangan.

Pasal 222

- (1) Setiap lift otomatis kecuali lift barang, harus dilengkapi dengan sakelar darurat (emergency stop switch) yang tertulis dan ditempatkan berdekatan dengan sakelar tombol tekan pengendalian didalam sangkar.
- (2) Setiap lift harus dilengkapi dengan sakelar pengaman batas (travel limit switch) yang sebelum sangkar atau bobotimbang mencapai batasan perjalanan akhir, baik arah keatas maupun arah kebawah.
- (3) Setiap lift harus dilengkapi dengan alat pembatas beban lebih (overload limit switch) yang bekerja apabila beban melebihi kapasitas yang diijinkan dengan memberi tanda peringatan, sehingga lift tidak berjalan.
- (4) Lift tarikan langsung (direct drive lift) harus dilengkapi dengan suatu peralatan pengaman yang akan menghentikan motor penggerak lift secara otomatis, apabila tegang tali baja penarik sangkar menjadi kurang dari keadaan normal.

Pasal 223

Sangkar pada setiap lift harus dilengkapi dengan peralatan tanda bahaya yang dapat dilayani dari dalam sangkar, berupa bel listrik, telepon, atau alat-alat lainnya yang dipasang dalam gedung ditempat yang mudah didengar oleh pengawas atau penanggung jawab gedung yang bersangkutan.

Pasal 224

Instalasi lift yang telah selesai dipasang atau yang telah mengalami perubahan teknis, sebelum dioperasikan harus diperiksa dan diuji terlebih dahulu oleh instansi yang berwenang.

Pasal 225

- (1) Lift kebakaran dapat berupa lift penumpang biasa atau lift barang yang dapat diatur, sehingga dalam keadaan darurat dapat digunakan secara khusus oleh petugas kebakaran, tanpa terganggu oleh tombol panggil lainnya.
- (2) Untuk mengubah lift penumpang atau lift barang menjadi lift kebakaran, harus dengan cara menekan sakelar kebakaran (fire switch) terlebih dahulu.
- (3) Kecepatan lift kebakaran minimal harus dapat mencapai ketinggian seluruh bangunan dalam waktu tidak lebih dari 1 menit.
- (4) Pintu lift kebakaran harus mempunyai ketahanan api minimal 2 jam.
- (5) Lift kebakaran harus dapat berhenti di setiap lantai.
- (6) Luas lantai sangkar lift kebakaran minimal 2 M².
- (7) Sumber daya listrik untuk lift kebakaran harus direncanakan dari dua sumber yang berbeda.

Paragraf 5 INSTALASI PLAMBING DAN AIR BUANGAN

Pasal 226

Sistem plambing dan air buangan dan penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.

Pasal 227

Pada setiap bangunan harus disediakan sistem air bersih dan air buangan guna menyalurkan air bersih kesemua alat plambing dan membuang air limbah dari semua peralatan plambing.

Pasal 228

- (1) Perangkap lemak dan miyak harus dipasang pada pipa buangan tempat cuci, lubang drainase lantai, dan alat sanitasi lain yang biasa menyalurkan buangan yang mengandung lemak.
- (2) Pemeliharaan perangkap lemak harus dilakukan untuk menjamin bekerjanya alat tersebut dengan baik dan kotoran yang terkumpul harus dilakukan secara berkala.

Pasal 229

Gedung yang mempunyai alat plambing harus dilengkapi dengan sistem drainase, untuk menyalurkan air ke saluran umum, sedang apabila tidak terdapat saluran umum penyaluran air pembuangan harus dilakukan atas petunjuk instansi yang berwenang.

Pasal 230

Lubang pembuangan dari alat plambing harus dan perlengkapan yang digunakan untuk penyimpanan atau pengolahan makanan, minuman, bahan steril atau bahan sejenis lainnya, harus dilengkapi dengan celah udara (ventilasi) yang cukup untuk mencegah kemungkinan adanya pencemaran.

Pasal 231

Sistem drainase harus dilengkapi dengan celah udara (ventilasi) atau vent yang memungkinkan adanya sirkulasi udara didalam semua pipa.

Pasal 232

Cairan karbonan, asam alkali yang kuat atau bahan kimia kuat lainnya yang dapat merusak pipa (ventilasi) atau cairan yang dapat mengalirkan uap berembun, harus dibuang kedalam saluran sendiri.

Pasal 233

- (1) Sumber air bersih pada bangunan harus diperoleh dari sumber air PAM dan apabila sumber air bukan dari PAM, maka sebelum digunakan harus mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang.
- (2) Air bersih yang dialirkan ke alat plambing dan perlengkapan plambing yang digunakan untuk umum, memasak, pengolahan makanan, pengalengan atau pembungkusan, pencucian alat makanan dan minuman, alat dapur atau untuk keperluan rumah tangga atau sejenis lainnya harus mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang.

Pasal 234

- (1) Sistem pembagi air harus direncanakan dengan diatur, sehingga dengan tekanan air yang minimal, alat plambing dapat bekerja dengan baik, serta harus dipelihara untuk mencegah kebocoran.
- (2) Apabila tekanan dalam jaringan distribusi air minum kota belum memenuhi persyaratan tekanan minimal pada titik pengaliran keluar maka harus dipasang suatu tangki penyediaan air yang direncanakan dan ditempatkan untuk dapat memberikan tekanan minimal yang diisyaratkan.

Pasal 235

Tangki persediaan air yang melayani keperluan gedung, hidran kebakaran, dan sistem sprinkler harus :

- a. direncanakan dan dipasang sehingga dapat menyalurkan air dalam volume dan tekanan yang cukup untuk sistem tersebut;
- b. mempunyai lubang aliran keluar untuk keperluan gedung pada ketinggian tertentu dasar tangki, sehingga persediaan minimal yang diperlukan untuk pemadam kebakaran maupun sprinkler dapat diperhatikan.

Pasal 236

- (1) Pipa untuk mengalirkan air minum kedalam tangki gravitasi harus berakhir pada ketinggian yang cukup diatas lubang peluap, untuk mendapatkan celah udara yang diisyaratkan dan jarak aliran masuk minimal 0,10 m diatas puncak pipa peluap.
- (2) Semua tangki persediaan air minum harus dilengkapi dengan pipa pengosongan, yang ditempatkan dan diatur sehingga dapat mencegah timbulnya kerusakan akibat pembuangan air dari tangki.
- (3) Tangki gravitasi persediaan air minum maupun tangki persediaan air minum, tidak boleh ditempatkan dibawah pipa pembuangan.

Pasal 237

- (1) Bangunan dengan ketinggian 5 lantai atau lebih yang mempunyai panjang pipa pembawa air panas dari sumber air panas ke alat plambing yang melebihi 30 m harus dilengkapi dengan sistem sirkulasi penyediaan air panas.
- (2) Perlengkapan plambing yang diperlukan untuk memanaskan air atau penyimpanan air panas, harus dilengkapi dengan katup pelepas tekanan dan suhu.

Pasal 238

Buangan yang mengandung radio aktif harus diamankan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan cara pembuangannya harus mendapatkan izin khusus dari instansi yang berwenang.

Paragraf 6

INSTALASI KOMUNIKASI DALAM GEDUNG

Pasal 239

Sistem instalasi komunikasi telepon dan tata suara gedung dan penempatan harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.

Pasal 240

- (1) Saluran masuk sistem telepon harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. tempat pemberhentian ujung kabel harus terang, tidak ada genangan air, aman dan mudah dikerjakan;
 - b. ukuran saluran masuk minimal 1,50 M kali 0,80 M;
 - c. dekat dengan kabel satu dari kantor telepon dan dekat dengan jalan besar.
- (2) Penempatan kabel telepon yang sejajar dengan kabel listrik minimal berjarak 0,10 M

Pasal 241

- (1) Ruang PABX TRO sistem telepon harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. ruang yang digunakan harus bersih terang, kedap debu, sirkulasi udaranya cukup dan tidak boleh kena sinar matahari langsung serta mempunyai ruangan yang memenuhi persyaratan untuk tempat peralatan;
 - b. Tidak boleh digunakan cat dinding yang mudah mengelupas;
 - c. Tersedianya ruangan untuk petugas sentral dan operator telepon.
- (2) Ruang batere sistem telepon harus bersih terang, mempunyai dinding lantai tahan asam, sirkulasi udara cukup dan tidak boleh kena sinar matahari langsung.

Pasal 242

- (1) Pada setiap bangunan dengan ketinggian 4 lantai atau 14 M keatas, harus tersedia peralatan komunikasi darurat untuk keperluan penanggulangan kebakaran.
- (2) Sistem peralatan komunikasi darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, harus menggunakan sistem khusus, sehingga apabila sistem dan peralatannya rusak, maka sistem telepon darurat tetap bekerja.
- (3) Setiap bangunan dengan ketinggian 4 lantai atau 14 M keatas, harus dipasang sistem tata suara yang dapat digunakan untuk menyampaikan pengumuman dan instruksi apabila terjadi kebakaran.

**Paragraf 7
INSTALASI GAS**

Pasal 243

Sistem instalasi gas beserta sumber dan penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.

Pasal 244

Apabila sumber gas diperoleh dari jaringan perusahaan gas milik Negara, harus diikuti peraturan gas negara dan peraturan lain yang berlaku.

Pasal 245

- (1) Instalasi gas harus dilengkapi dengan peralatan khusus untuk mengetahui kebocoran gas yang secara otomatis mematikan aliran gas.
- (2) Instalasi gas bersama kelengkapannya, harus diuji sebelum digunakan dan diperiksa secara berkala oleh instalasi yang berwenang.

**Paragraf 8
INSTALASI LAIN**

Pasal 246

Instalasi lain yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan memenuhi segala aspek keamanan, keselamatan terhadap instalasi itu sendiri, bangunan dan lingkungan.

**Bagian Ketujuh
PELAKSANAAN MEMBANGUN**

**Paragraf 1
TERTIB PELAKSANAAN MEMBANGUN**

Pasal 247

Setiap kegiatan membangun termasuk pekerjaan instalasi dan perlengkapan bangunan harus memperhatikan dan melaksanakan ketentuan-ketentuan tentang :

- a. keselamatan dan kesehatan;
- b. kebersihan dan keserasian lingkungan;
- c. keamanan dan kesehatan terhadap lingkungan sekitarnya;
- d. pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran.

Pasal 248

- (1) Setiap pelaku teknis dalam melaksanakan kegiatan membangun wajib mengikuti petunjuk teknis yang diberikan oleh Kepala Dinas.
- (2) Apabila pelaksanaan kegiatan membangun menggunakan teknologi / cara baru yang belum lazim maka sebelum pekerjaan tersebut dilaksanakan, pelaksana / pemilik bangunan harus terlebih dahulu mengajukan rencana pelaksanaannya untuk mendapat persetujuan Kepala Dinas

Pasal 249

- (1) Ketentuan pelaksanaan kegiatan membangun apabila tidak diatur dalam Peraturan Daerah ini dapat digunakan pedoman peraturan atau ketentuan lainnya yang berlaku umum di Indonesia.
- (2) Apabila dalam pelaksanaan kegiatan membangun terdapat ketentuan-ketentuan yang belum dan atau tidak diatur pada ayat (1) Pasai ini, maka dapat digunakan pedoman peraturan atau ketentuan lainnya dengan terlebih dahulu mendapat persetujuan Kepala Dinas.

Paragraf 2

SARANA PELAKSANAAN MEMBANGUN

Pasal 250

- (1) Sebelum kegiatan membangun dilaksanakan harus dipasang papan nama proyek dan batas pekarangan harus dipagar setinggi minimal 2,5 M, dengan memperhatikan keamanan dan keserasian sekelilingnya serta tidak melampaui GSP.
- (2) Untuk kegiatan membangun yang pelaksanaannya dapat mengganggu keamanan pejalan kaki maka pada pagar proyek yang berbatasan dengan trotoar harus dibuat konstruksi pengaman yang melindungi pejalan kaki.

Pasal 251

- (1) Dalam dan pintu keluar masuk pada lokasi kegiatan membangun harus dibuat, dan penempatannya tidak boleh mengganggu kelancaran lalu lintas serta tidak merusak Prasarana Kota.

- (2) Apabila jalan masuk proyek tersebut melintasi trotoar dan saluran umum maka perlu dibuat konstruksi pengaman berupa jembatan sementara untuk lalu lintas kendaraan keluar dan masuk proyek.

Pasal 252

- (1) Pemasangan dan pembongkaran bekisting harus mengikuti ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Beton Bertulang Indonesia.
- (2) Perancah dari bahan kayu atau bambu hanya diperoleh untuk pelaksanaan kegiatan membangun maksimal 4 lantai sedangkan diatas 4 lantai harus dipakai perancah besi atau yang sejenis.
- (3) Konstruksi bekisting dan perancah harus aman dan tidak membahayakan para pekerja dan lingkungan sekitarnya.
- (4) Untuk bekisting dan perancah khusus dibuat rencana dan perhitungan strukturnya dengan terlebih dahulu disetujui oleh Kepala Dinas.

Pasal 253

Setiap Pelaksanaan kegiatan membangun menggunakan alat bantu seperti ramp, jembatan darurat, tangga darurat, jaring pengaman dan alat bantu lainnya harus memenuhi ketentuan tentang keselamatan dan kesehatan kerja serta ketentuan teknis lain yang ditetapkan oleh Kepala Dinas.

Pasal 254

- (1) Pada pelaksanaan kegiatan membangun harus dilengkapi dengan :
- a. alat pemadam api sesuai ketentuan yang berlaku;
 - b. sarana pembersih bagi kendaraan yang keluar proyek
- (2) Pada pelaksanaan kegiatan membangun yang tingginya lebih dari 10 lantai atau lebih dari 40 m, harus dilengkapi dengan tanda untuk menghindari kecelakaan lalu-lintas udara.

Pasal 255

Setiap Pelaksanaan Kegiatan membangun yang memerlukan instalasi listrik untuk sumber daya listrik darurat, lift angkut barang/orang dan lain-lain yang sejenis dan bersifat sementara harus memenuhi ketentuan yang berlaku.

Pasal 256

Penempatan dan pemakaian alat-alat besar untuk pelaksanaan kegiatan membangun, tidak boleh menimbulkan bahaya dan atau gangguan terhadap bangunan maupun lingkungannya.

Pasal 257

- (1) Bedeng, bangsal kerja, kamar mandi, WC harus disediakan oleh pemborong untuk para pekerja sesuai dengan kebutuhan, dan penempatannya tidak boleh mengganggu lingkungan sekitarnya serta harus memenuhi ketentuan yang berlaku.
- (2) Bangunan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, harus dibongkar dan dibersihkan apabila pelaksanaan kegiatan membangun selesai.

Paragraf 3

HASIL DAN MUTU PELAKSANAAN MEMBANGUN

Pasal 258

Pada pelaksanaan pekerjaan yang memerlukan keahlian khusus, harus diawasi oleh tenaga ahli sesuai bidangnya antara lain :

- a. pekerja galian/ tanah untuk kedalaman lebih dari 2 M dan atau di lokasi yang rapat;
- b. pekerjaan struktur penahan tanah;
- c. pekerjaan dewatering;
- d. pekerjaan pondasi dalam;
- e. pekerjaan struktur bangunan khusus.

Pasal 259

- (1) Penggalian pondasi atau basement yang memerlukan dewatering, pelaksanaannya tidak boleh merusak lingkungan sekitarnya.
- (2) Tata cara dan persyaratan pelaksanaan dewatering ditetapkan oleh Kepala Dinas.

Pasal 260

- (1) Pada pekerjaan pondasi tiang pancang yang menggunakan sambungan harus dilakukan pengawasan dan pengamatan oleh tenaga ahli agar sambungan tersebut berfungsi sesuai dengan perencanaan.
- (2) Pada pekerjaan pondasi tiang baja, harus dilakukan pengawasan dan pengamatan terhadap gejala kelelahan tiang dimaksud akibat pemancangan.

Pasal 261

- (1) Pekerjaan tertentu yang menurut Kepala Dinas memerlukan keahlian khusus harus dilakukan oleh tenaga ahli.
- (2) Percobaan Pembebanan untuk struktur bangunan harus dilaksanakan oleh pemborong dan diawasi oleh Direksi Pengawas serta mengikuti persyaratan teknis, standar dan prosedur yang berlaku.

Pasal 262

- (1) Apabila mutu bahan dan hasil pelaksanaan kegiatan membangun diragukan, maka harus dilakukan pengujian dan pengkajian serta hasilnya dilaporkan secara tertulis Kepada Kepala Dinas.
- (2) Apabila mutu bahan hasil pengujian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, tidak memenuhi persyaratan, maka Kepala Dinas dapat memerintahkan untuk mengganti bahan yang sudah terpasang.
- (3) Mutu bahan struktur bangunan yang belum lazim digunakan harus dibuktikan terlebih dahulu dengan test atau oleh instansi yang berwenang.

Pasal 263

- (1) Apabila dalam pelaksanaan membangun terjadi kegagalan struktur, maka pelaksanaan membangun harus dihentikan dan dilakukan pengamanan terhadap manusia dan lingkungan.
- (2) Apabila hasil penelitian terhadap kegagalan struktur, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, ternyata tidak dapat diatasi dengan perkuatan dan dapat mengakibatkan keruntuhan maka bangunan tersebut harus dibongkar.

Pasal 264

Pada pelaksanaan pemasangan instalasi listrik, tata udara gedung, plambing serta instalasi lainnya dalam gedung harus aman tidak boleh mengganggu atau mengurangi kekuatan struktur bangunan.

Paragraf 4

PENGAWASAN LINGKUNGAN

Pasal 265

- (1) Pekerjaan penggalian dan penimbunan hasil galian serta penimbunan bahan-bahan tidak boleh menimbulkan bahaya atau gangguan lingkungan.

- (2) Setiap pekerjaan galian lebih 2 M harus diamankan dari bahaya terjadinya kelongsoran dengan cara memasang konstruksi pencegahan kelongsoran yang perencanaan dan teknis pelaksanaannya terlebih dahulu disetujui oleh Kepala Dinas.
- (3) Pekerjaan galian dan pemasangan struktur pencegah kelongsoran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini, harus selalu diawasi oleh tenaga ahli.

Pasal 266

- (1) Pada pelaksanaan pondasi yang dapat mengakibatkan stabilitas bangunan didaerah yang berbatasan dengan daerah pelaksanaan terganggu, harus diadakan pengamanan sebelum pelaksanaan pondasi tersebut dimulai/ diteruskan dengan terlebih dahulu mendapat persetujuan dari Kepala Dinas
- (2) Kelapa Dinas dapat memerintahkan untuk mengubah sistem pondasi yang dipakai apabila dalam pelaksanaannya menunggu dan atau membahayakan keamanan dan keselamatan lingkungan disekitarnya.

Pasal 267

- (1) Untuk pelaksanaan bangunan tinggi dan atau bangunan lainnya yang dapat menimbulkan bahaya jatuhnya benda-benda disekitarnya, harus dipasang jaringan pengamanan.
- (2) Pelaksanaan bangunan dibawah permukaan air dan dibawah permukaan tanah harus dibuat pengamanan khusus agar tidak membahayakan bagi para pekerja maupun lingkungan sekitarnya.

Pasal 268

Pemborong dan atau pemilik bangunan berkewajiban dengan segera membersihkan segala kotoran dan atau memperbaiki segala kerusakan terhadap prasarana dan sarana kota akibat pelaksanaan bangunan sehingga berfungsi seperti keadaan semula.

Pasal 269

Segala kegiatan membangun yang dilaksanakan secara bertahap atau terhenti pelaksanaannya, maka penghentian pekerjaan harus pada kondisi yang tidak membahayakan bangunan itu sendiri dan lingkungan sekitarnya.

Pasal 270

Pada pelaksanaan kegiatan membangun bangunan bertingkat, pembuangan puing dan atau sisa bahan bangunan dari lantai tingkat harus dilaksanakan dengan sistem tertentu yang tidak membahayakan dan mengganggu lingkungan.

BAB IV
SANKSI TERHADAP PELANGGARAN

Pasal 271

Setiap pemilik bangunan dan atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan atau persyaratan dan atau penyelenggaraan pendirian bangunan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi administratif dan atau sanksi pidana.

Bagian Kesatu
SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 272

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada pasal 271 diatas dapat berupa :
- a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
 - e. pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;
 - f. pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
 - g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
 - h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
 - i. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Selain pengenaan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sanksi denda paling banyak 10% dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.

Bagian Kedua
SANKSI PIDANA

Pasal 273

- (1) Setiap orang atau Badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini sehingga mengakibatkan bangunan gedung tidak layak fungsi dapat dipidana kurungan dan atau pidana denda

- (2) Pelanggaran terhadap ketentuan dalam Peraturan Daerah ini sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, diancam dengan hukuman kurungan selama-lamanya 6 bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dengan atau tidak merampas/menyita alat-alat yang dipergunakan untuk melakukan pelanggaran.
- (3) Pelaksanaan dan besarnya biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini lebih lanjut diatur dalam Keputusan Bupati.

Pasal 274

- (1) Selain ketentuan pidana sebagaimana dimaksud pada Pasal 273 diatas, Bupati berwenang mengeluarkan Surat Perintah untuk membongkar, menyegel dan menghentikan dengan segera pekerjaan dan atau penggunaan atas sebagian atau seluruh bangunan, bangunan-bangunan, instalasi dan perlengkapan bangunan yang bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Dalam hal Bupati mengeluarkan Surat Perintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, sebagai pelaksana di lapangan adalah Kantor Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Kutai Kartanegara.
- (3) Petunjuk Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) pasal ini diatur lebih lanjut diatur oleh Bupati

BAB V PENGAWASAN

Pasal 275

Pengawasan atas pelaksanaan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini secara teknis dan operasional ditugaskan kepada Kepala Dinas PU atau kepada pihak lain yang ditunjuk oleh Bupati.

Pasal 276

- (1) Disamping pemerintah, pengawasan juga dilakukan oleh masyarakat dalam bentuk peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan pendirian bangunan, yang berupa :
 - a. memantau dan menjaga ketertiban penyelenggaraan;
 - b. memberi masukan dalam penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis pendirian bangunan;
 - c. menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;

- d. mengadakan gugatan perwakilan terhadap pendirian bangunan atau bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, dan atau membahayakan kepentingan umum.

BAB VI KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 276

- (1) Selain Pejabat Penyidik Umum yang bertugas penyidik tindak pidana, penyidikan atas tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dapat dilakukan juga oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya ditetapkan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam melaksanakan tugasnya, para Pejabat Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini berwenang :
 - a. menerima laporan atau pengaduan dari seorang tentang adanya tindak pidana;
 - b. melakukan tindakan pertama pada saat itu ditempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;
 - c. menyuruh berhenti seorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka.
 - d. melakukan penyitaan benda dan atau surat;
 - e. mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
 - f. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - g. mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
 - h. menghentikan penyidikan setelah mendapat petunjuk bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya memberitahukan hal tersebut kepada Penuntut Umum, tersangka atau keluarganya;
 - i. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Dalam melakukan tugasnya, penyidik tidak berwenang melakukan penangkapan dan atau penahanan.
- (4) Penyidik membuat Berita Acara setiap tindakan tentang :
 - a. pemeriksaan tersangka;
 - b. pemasukan rumah;
 - c. penyitaan benda;
 - d. pemeriksaan surat;
 - e. pemeriksaan saksi;

- f. pemeriksaan ditempat kejadian, dan mengirimkan kepada Pengadilan Negeri melalui Penyidik POLRI.

BAB VII PERATURAN PERALIHAN

Pasal 277

- (1) Bangunan yang telah didirikan dan digunakan sebelum Peraturan Daerah ini ditetapkan dan telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan berdasarkan Peraturan Daerah/Surat Keputusan Bupati sebelum Peraturan Daerah ini, dianggap telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan menurut Peraturan Daerah ini.
- (2) Bagi bangunan yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini berlaku yang belum memiliki Surat Izin Mendirikan Bangunan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak ditetapkannya Peraturan Daerah ini, diwajibkan telah memiliki izin Mendirikan Bangunan.
- (3) Izin Mendirikan Bangunan dimaksud pada ayat (2) pasal ini, diberikan sepanjang lokasi bangunan sesuai dengan Rencana Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara.

BAB VIII KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 278

- (1) Untuk kawasan-kawasan tertentu, dengan pertimbangan tertentu, dapat ditetapkan Peraturan Bangunan secara khusus oleh Bupati berdasarkan Rencana Tata Ruang Kota.
- (2) Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut oleh Bupati.
- (3) Untuk jenis, besaran, jumlah lantai tertentu, yang mempunyai dampak penting bagi keselamatan lingkungan, perlu adanya Rekomendasi Tehnis dari Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah sebelum dikeluarkan IMB.
- (4) Dengan ditetapkannya Peraturan Daerah ini, maka Peraturan Daerah Kabupaten Kutai Nomor 13 Tahun 1998 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dinyatakan tidak berlaku lagi.

**BAB VIII
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 279

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan .

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Kutai Kartanegara.

ditetapkan di Tenggarong
pada Tanggal 22 Januari 2007

BUPATI KUTAI KARTANEGARA,



H. SYAUKANI. HR

diundangkan di Tenggarong
pada tanggal 24 Januari 2007

**SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN KUTAI KARTANEGARA,**



DRS. H.M HUSNI THAMRIN, MM
NIP. 010 080 370

**LEMBARAN DAERAH KABUPATEN KUTAI KARTANEGARA
TAHUN 2007 NOMOR 10**